



УТВЕРЖДАЮ:

ИП Родюкова А.Ю.

Специалист оценщик, действительный член в саморегулируемой организации оценщиков РОО (Свидетельство № 0024341 от 27.08.2017 года)



ОТЧЕТ № 0005

об определении рыночной стоимости движимого имущества,
принадлежащего на правах собственности ЗАО СМУ
«Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзefовича, расположенного по
адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского,
д. 3

Дата оценки: 30.08.2017 г.

Дата составления отчета: 27.09.2017 г.

Заказчик: Закрытое Акционерное Общество Сахалинское монтажное управление
«Дальэлектромонтаж».

Оценщик (и):

27.09.2017 г.
(подпись, дата)

/Родюкова А.Ю./

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	3
Сопроводительное письмо	5
Задание на оценку	7
Сведения о качестве оценки	9
1. Содержание и объем работ	10
2. Основные факты и выводы	10
3. Сведения о заказчике и оценщике	10
3.1. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	11
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата	12
4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
5. Основные понятия и методология процесса оценки	12
5.1. Общие понятия и определения	12
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	13
5.3. Объем и этапы исследований	13
5.4. Процесс оценки	14
5.5. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования	14
5.6. Обзор подходов оценки объекта	14
5.7. Понятие износа	15
6. Описание объектов оценки	15
6.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	15
6.3. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	15
6.4. Состав объекта оценки. Балансовая стоимость.	16
6.5. Количественные и качественные характеристики, информация о текущем использовании объекта оценки.	16
7. Анализ рынка оцениваемого объекта	17
7.1. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования.	17
8. Расчет рыночной стоимости оборудования	18
8.1. Расчет рыночной стоимости имущества в рамках затратного подхода	18
8.2. Расчет физического, внешнего и функционального износа оцениваемого имущества.	20
8.3. Согласование результатов по стоимости оборудования	21
9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	22
10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	23
10.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	23
10.2. Перечень нормативных актов	23
10.3. Перечень методической литературы	23
10.4. Перечень источников внешней информации	23
10.5. Приложение	23

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке рыночной стоимости имущества

Уважаемая Татьяна Владимировна в соответствии с договором от 22.09.2016 года, нами выполнен осмотр и оценка рыночной стоимости движимого имущества (лестницы в количестве 7 единиц), принадлежащего на правах собственности ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3.

Заказчик	ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж»
В лице	Конкурсного управляющего Павлюченко Т.В. (Решение Арбитражного суда Сахалинской области Дело № А59-2230/2015 от 18.05.2017 года об утверждении конкурсного управляющего.)
Адрес заказчика	694450, Сахалинская область, г. Южно - Сахалинск, ул. Достоевского, д.3.
ОГРН	1026500526799 от 27.02.1996
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Родюкова Анастасия Юрьевна
ОГРНИП	311650417100036 от 20.06.2011
Адрес регистрации	РФ, 694020, Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Первомайская, д. 18, кв.24
Адрес местонахождения оценщика	РФ, 694020, Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Краснофлотская, д. 33, оф. 44, тел. сот. 89140880618
Оценщик	Родюкова Анастасия Юрьевна действительный член в саморегулируемой организации оценщиков РОО (Свидетельство № 0024341 от 28.08.2017 года.)
Паспорт	64 05 №570310 выдан 09.09.2005 года ОВД г. Корсакова
Страхование оценщика	Страховой полис «Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности» № 17820В4000019 от 12.08.2017 года по 11.08.2016г
Объекты оценки	Объект незавершенного строительства склад, общей площадью 450кв.м., этажность 1, мастерская общей площадью 631,5 кв.м., этажность 1, с земельным участком находящимся в аренде, общей площадью 6875кв.м., расположенные по адресу, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3
Балансовая стоимость, руб.	Не установлено
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Оцениваемые права	Право собственности Право аренды
Дата оценки	30.08.2017 года
Дата обследования объекта оценки	30.08.2017 года
Задача проведения оценки	Получение реальной картины о стоимости имущества

Расчет рыночной стоимости произведен на основании:

- 1) Анализ правовой, технической и другой документации по объекту;
- 2) Непосредственного обследования объекта с целью определения его фактического состояния;
- 3) Анализа цен на объекты, аналогичные объекту оценки;
- 4) Стандартных подходов и методов определения стоимости объектов недвижимости.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от заказчика информации и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на 30.08.2017 года составляет:

Наименование	Рыночная стоимость с округлением в руб., с НДС.	Рыночная стоимость с округлением в руб., без НДС.
Право аренды земельного участка	3912000 Земельный участок НДС не облагается	3912000
Склад	10434000	8842000
Мастерская	14642000	12408000
Итого	28988000	25162000

С уважением,
Специалист Оценщик



24.09.2017
(подпись, дата)



/Родюкова А.Ю./

Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф. 5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru

Задание на оценку

Таблица 1

№ п/п	Наименование (основание)	Показатель
1	Основание проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на оказание оценочных услуг от 22 июня 2017 года заключенным между ИП Родюковой А.Ю. и ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича
2	Объект оценки	Объект незавершенного строительства склад, общей площадью 450 кв.м., этажность 1, мастерская общей площадью 631,5 кв.м., этажность 1, с земельным участком находящимся в аренде, общей площадью 6875 кв.м., расположенные по адресу, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3
3	Полное наименование организации	Закрытое Акционерное Общество Сахалинское монтажное управление «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича
4	Сокращенное наименование организации	ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича
5	Юридический адрес организации	694450, Сахалинская область, г. Южно - Сахалинск, ул. Достоевского, д.3.
6	Фактический адрес организации	694450, Сахалинская область, г. Южно - Сахалинск, ул. Достоевского, д.3.
7	Имущественные права объекта оценки	Правами, подлежащими оценке, являются права собственности и право аренды на имущество, незаложенное и не обремененное никакими другими обязательствами. Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ)
8	Правовые документы, на основании которых проведена оценка	Разрешение на строительство № RU65302000-0000003417 Договор аренды земельного участка № 01084 от 21.03.2011г.
9	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Применение результатов оценки: Результат оценки может использоваться для реализации оцениваемого имущества в рамках конкурсного управления.</p> <p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. Исполнитель не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности Исполнителя не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству. 2. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 4. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Исполнитель не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

		<p>5. Исполнитель не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>6. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>7. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p>
10	Вид стоимости	Рыночная
11	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
11	Задача оценки	Определение рыночной стоимости
12	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Определяются оценщиком самостоятельно
13	Дата оценки	30 августа 2017
	Срок проведения оценки	С 30.08.2017 по 27.09.2017г.
	Дата составления отчета	27.09.2017г.
	Эффективное время оценки	6 месяцев
	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено

СВЕДЕНИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Автору и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Автор не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
4. Вознаграждение Автора 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 настоящем Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствие с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, от 25.09.2014 года, ФСО № 10 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.05.2015 № 328
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными.

Оценщик (и)

(подпись, дата)

А.Ю. Родюкова

24.09.2017



/Родюкова А.Ю./

1. Содержание и объем работ

В соответствии с п.16 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для оценки;
- применение затратного, сравнительного и доходного подхода к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов оценки в оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

2. Основные факты и выводы

Таблица 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на оказание оценочных услуг от 22 июня 2017 года заключенным между ИП Родюковой А.Ю. и ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича		
Объекта оценки	Объект незавершенного строительства склад, общей площадью 450 кв.м., этажность 1, мастерская общей площадью 631,5 кв.м., этажность 1, с земельным участком находящимся в аренде, общей площадью 6875 кв.м., расположенные по адресу, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3. Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе 6. «Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки».		
Описание имущественных прав	Собственность Муниципальная собственность		
Собственник (и)	ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г. А. Юзефовича		
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода			
Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок	Не применялся	3912000	Не применялся
Склад	Не применялся	10434000	Не применялся
Мастерская	Не применялся	14642000	Не применялся

3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Таблица 3

Сведения о заказчике	
Заказчик (и)	ЗАО СМУ «Дальэлектромонтаж»
В лице	Конкурсного управляющего Павлюченко Т.В. (Решение Арбитражного суда Сахалинской области Дело № А59-2230/2015 от 18.05.2017 года об утверждении конкурсного управляющего.)
Адрес:	694450, Сахалинская область, г. Южно - Сахалинск, ул. Достоевского, д.3.
ОГРН	1026500526799 от 27.02.1996

Таблица 3.1.

Сведения об Оценщиках	
Родюкова Анастасия Юрьевна	Адрес регистрации: г. Корсаков, ул. Первомайская, 18-24
Паспорт	Серия 64 05 № 570310 Дата выдачи: 09.09.2005 Выдан: ОВД г. Корсакова Сахалинской области
Саморегулируемая организация оценщиков	Общероссийская Общественная Организация «Российское общество оценщиков» номер в реестре 007554 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26.08.2017г., № 0024341
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими	Диплом Института повышения квалификации Дальневосточного Государственного университета путей сообщения по программе профессиональной переподготовки «оценка стоимости предприятия

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

документами	(бизнеса)» ПП № 365945, выдан 21.06.2009г..
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис «Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности» № 17820B4000019 от 12.08.2017 года по 11.08.2017г
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
ОГРНИП, дата присвоения	311650417100036 от 20.06.2011
Место нахождения	г. Корсаков, ул. Краснофлотская, д. 98, оф.5. тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24

3.1. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Фамилия, Имя, Отчество	Документы о профессиональном образовании
Родюкова Анастасия Юрьевна	Паспорт 64 05 № 570310 выдан 09.09.2005 года ОВД г. Корсакова, Сахалинской области 694020 Сахалинская область, г. Корсаков, ул. Первомайская, д. 18, кв. 24. Оценщик Член Российского общества оценщиков Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0024341 от 28.08.2017г., включен в реестр членов РОО 28.08.2011 года Диплом ПП-I № 365945 по оценке стоимости предприятия (бизнеса) от 21.07.2009 года, по оценке стоимости предприятия (бизнеса) Стаж работы в области оценочной деятельности 8 лет.
Привлекаемые специалисты	
К проведению оценки и подготовке настоящего отчета об оценке иные организации и специалисты, за исключением указанных в данном отчете, не привлекались	

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие, каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office® 2008 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- Допущения и ограничения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация "Российское Общество Оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

5. Процесс оценки

Оценка стоимости объекта представляет собой процесс выявления и анализа физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости этого объекта.

Оценка стоимости – это логическая процедура, ведущая к обоснованному заключению о величине стоимости объекта. Целью большинства работ по оценке стоимости является установление рыночной стоимости объекта

Для оценки имущества обычно используются три подхода:

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

Для того чтобы эти три подхода могли быть применены, оценщику необходимо собрать относящуюся к делу информацию об объекте. Затем собранная информация анализируется с целью выявления наилучшего и наиболее эффективного способа его использования, что является важным моментом в процессе оценки, так как стоимость имущества является функцией его полезности и прямо зависит от возможности его наилучшего и наиболее эффективного использования.

После того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта, можно применять все перечисленные выше подходы к оценке, при этом некоторые данные могут быть использованы сразу в нескольких подходах. Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов.

Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными тремя разными подходами, исходя из того, какие подходы по мнению оценщика наиболее применимы к оцениваемому объекту и в какой мере «идеология» каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

5.1. Общие понятия и определения

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.
12. инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)
13. ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
14. кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

Выбор вида определяемой стоимости и базы оценки является наиболее важным моментом в процедуре оценки, т.к. он на прямую влияет на величину стоимости. База оценки должна соответствовать цели оценки, типу объекта оценки, требованиям законодательных актов и стандартов оценки.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5 Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2). Поскольку оценке подлежит рыночная стоимость, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для оценки является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью 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.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Для установленных заказчиком целей оценки в соответствии с условиями договора на оказание оценочных услуг от 22.06.2017 года и планируемого использования ее результатов требуется определить рыночную стоимость объекта и нет никаких особых требований или условий, определяющих необходимость применения базы стоимости, отличной от рыночной стоимости.

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

Таким образом, при определении стоимости в данном отчете за базу оценки принимается рыночная стоимость объекта оценки.

5.3. Объем и этапы исследований

Оценка рыночной стоимости объекта включает в себя следующие шаги:

Сбор общих данных и их анализ - природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города или района расположения объекта;

Сбор специальных данных и их анализ - осмотр объекта оценки; изучение нормативной, проектно-сметной, бухгалтерской документации; интервью с руководителями и собственниками объекта, консультации с сотрудниками агентств по продажам недвижимости. Проводится анализ цен предложений на рынке продаж и аренды сопоставимых объектов.

Анализ наиболее эффективного использования – делается вывод на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, физической, экономической и юридической возможности, типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение подходов оценки объекта - использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объекта: затратный подход, подход прямого сравнительного анализа продаж, доходный подход.

Заключение оценщика о стоимости – каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее денежные. Далее названные подходы будут рассмотрены более подробно.

Подготовка отчета об установленной стоимости – на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и оформляются в виде отчета об оценке.

Следует заметить, что в ходе выполнения работ по оценке, нижеприведенные классические процедуры могут быть по необходимости незначительно изменены в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

5.4. Обзор подходов оценки объекта и обоснование отказа от использования подходов оценки

Общая теория расчета рыночной стоимости разработана достаточно широко в соответствующей литературе, поэтому, не рассматривая детально общую методологию и подходы к оценке собственности, остановимся лишь на основных ее положениях. В соответствии с теорией оценки, для определения рыночной стоимости собственности применяются следующие подходы к оценке стоимости: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход.

Способ оценки собственности, основанный на определении стоимости издержек на создание объекта собственности, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Так как заказчик не предоставил на объекты оценки какой-либо технической документации, оценщик пришел к выводу отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход.

Способ оценки приносящей доход собственности, основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от ее использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход.

Способ оценки объекта собственности путем сравнения цен при анализе продаж объектов сравнения после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Подход основан на принципе эффективного функционального рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные объекты, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемым объектом. Экономические преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

Вывод: Объект оценки представляет собой объекты незавершенного строительства нежилого назначения. Из-за отсутствия технической документации для расчета восстановительной стоимости объектов оценки, неопределенности и непредсказуемости многих факторов в строительстве, в том числе сроков окончания строительства, величины капиталовложений, ставок аренды складской недвижимости через «п» лет, экспозиционных сроков и величин полезных площадей, применение затратного и доходного подходов в любых вариантах представляется оценщикам некорректным.

6. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 5. Характеристика местоположения Объектов оценки

Адрес объекта оценки	РФ, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, 3
Транспортная доступность	Низкая. Закрытая территория, пропускная система
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Вид подъездных путей	Грунтовая дорога
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Жилая застройка
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Областная больница
Экологическая обстановка	Загазованность средняя, уровень шума низкий

5.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Характеристика	Количественные характеристики, конструктивные	
Адрес	РФ, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул.	
Тип здания	Нежилое здание	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Техническое обеспечение здания	-	
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	На территории склада	
Количество этажей в здании	1	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция здания не предполагается	
Конструктивные элементы:		
Наименование	Техническая характеристика	Физическое состояние
Фундаменты	Железобетонный	Хорошее
Материал наружных стен	Металлопрофиль	Хорошее
Каркас	Стальной	Хорошее
Материал перекрытий (чердачное)	Железобетонные	Хорошее
Крыша	Металлопрофиль	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Окна	Алюминиевые	Хорошее
Двери	Ворота металлические	Хорошее
Текущее использование	Склад	
Группа капитальности	III	
Год ввода	2016	
Общая площадь здания, кв.м.	450	
Строительный объем здания кв.м.	3118,5	
План/экспликация недвижимого имущества, которое оцениваются	Нет	

5.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Характеристика	Количественные характеристики, конструктивные
Адрес	РФ, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул.
Тип здания	Нежилое здание
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	-

Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	На территории склада	
Количество этажей в здании	1	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция здания не предполагается	
Конструктивные элементы:		
Наименование	Техническая характеристика	Физическое состояние
Фундаменты	Железобетонный	Хорошее
Материал наружных стен	Металлопрофиль	Хорошее
Каркас	Стальной	Хорошее
Материал перекрытий (чердачное)	Железобетонные	Хорошее
Крыша	Металлопрофиль	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Окна	Алюминиевые	Хорошее
Двери	Ворота металлические	Хорошее
Текущее использование	Мастерская	
Группа капитальности	III	
Год ввода	2016	
Общая площадь здания, кв.м.	631,5	
Строительный объем здания кв.м.	4111	
План/эскиз/экспликация недвижимого имущества, которое оцениваются	Нет	

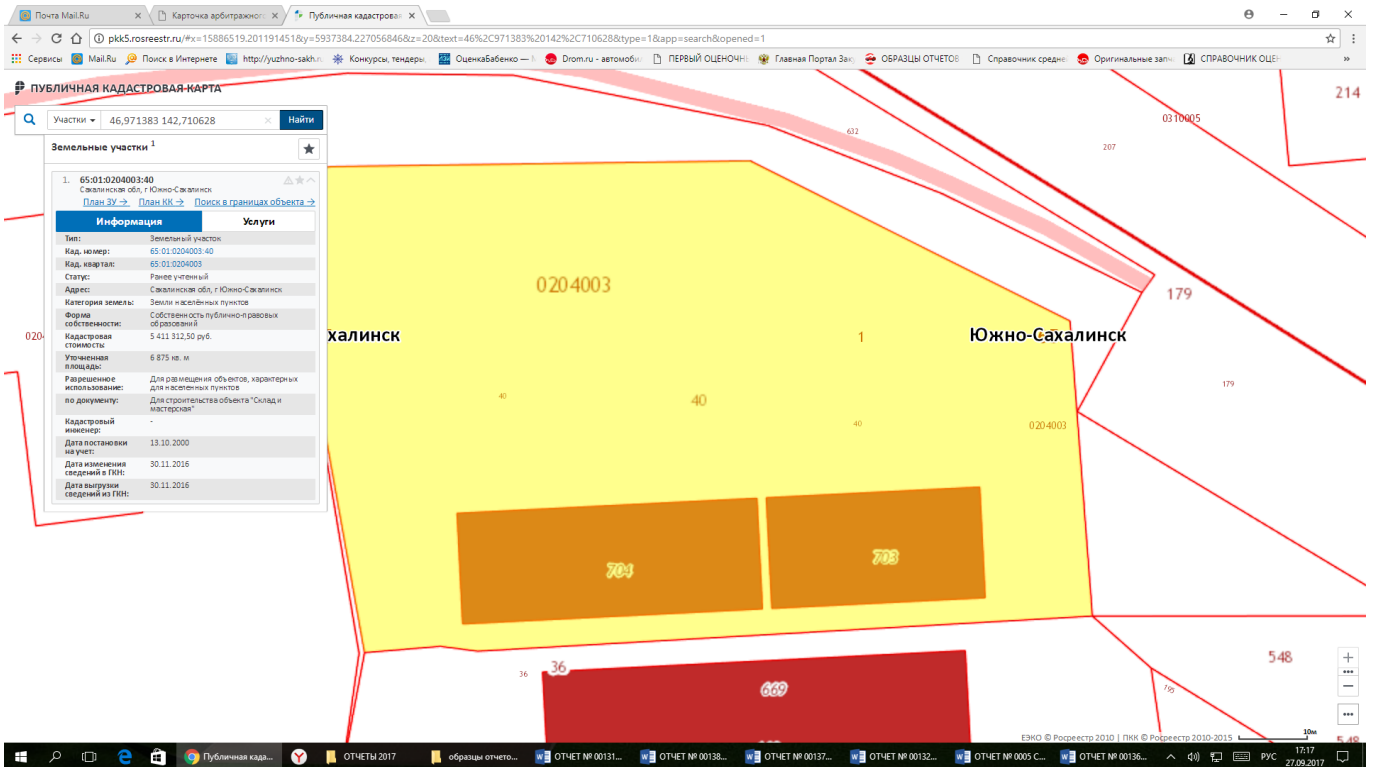
Таблица 5.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок	
Имущественные права	Права аренды ¹	
Наличие обременений	Нет	
Балансовая стоимость ²	Не установлена	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Строительство объекта «Склад и Мастерская»	
Рельеф местности	Ровный	
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Наличие улучшений	
Площадь, кв. м	6875	
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Заказчиком предоставлены	
Кадастровый номер	65:01:0204003:40	
Кадастровая стоимость, руб.	5 411 312,50	
Оснащенность земельного участка	Электроснабжение	Есть
	Газоснабжение	Нет
	Холодное водоснабжение	Нет
	Горячее водоснабжение	Нет
	Канализация	Нет
Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению	

¹ Согласно ст. 606 ГК РФ «Содержание права аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)»

² В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу



6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Решение Арбитражного суда Сахалинской области Дело № А59-2230/2015 от 18.05.2017 года об утверждении конкурсного управляющего.
2. Разрешение на строительство № RU65302000-0000003417
3. Договор аренды земельного участка № 01084 от 21.03.2011г.
4. Кадастровый паспорт земельного участка от 02.02.2011г. №6501/201/11-420

7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

В настоящем разделе проводится анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В соответствии с ФСО-1: п.18 «Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов».

7.1. Анализ общей социально-экономической обстановки в стране на сентябрь 2016 года.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение месячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика **инвестиций в основной капитал** с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в **строительстве**. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, **оборота розничной торговли** - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики **платных услуг населению** составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, **безработица** (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре **реальная заработная плата** с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре **инфляция** потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

7.2. Анализ общей социально-экономической обстановки в Сахалинской области

С начала текущего года в области сохраняется положительная динамика основных макроэкономических показателей.

За январь-сентябрь 2015 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 607,4 млрд. рублей, или 109% к январю-сентябрю 2014 года, объем промышленного производства сложился в размере 546,2 млрд. рублей, или 112,4% к январю-сентябрю 2014 года.

Добыча нефти, включая газовый конденсат, составила 12,3 млн. тонн, что выше аналогичного периода 2014 года на 14,8%.

Добыча газа снизилась к январю-сентябрю 2014 года на 0,5% и составила 20,7 млрд. куб. м. Снижение связано с сокращением добычи природного (прорывного) газа из нефтяных скважин по проекту «Сахалин-1».

За отчетный период угольными предприятиями Сахалинской области добыто 3,3 млн. тонн угля, что составило 107,6% к январю-сентябрю 2014 года. Увеличение связано с улучшением экономической ситуации на предприятиях угольной отрасли.

Улов рыбы и морепродуктов (по данным СКТУ Росрыболовства) составил 566,6 тыс. тонн, или 95,7% к январю-сентябрю 2014 года, переработано 385,7 тыс. тонн, или 105,4% к аналогичному периоду 2014 года.

В отчетном периоде в целом по области отмечается рост производства электрической энергии, древесины необработанной и лесоматериалов, конструкций и деталей железобетонных, хлеба и хлебобулочных изделий, мяса и субпродуктов, масла сливочного и цельномолочной продукции, минеральной воды и пива.

Выпуск продукции сельского хозяйства за январь-сентябрь 2015 года составил 4,9 млрд. рублей, или 102,5% к январю-сентябрю 2014 года. Увеличилось производство мяса (на 5,2%), молока (на 0,5%) и яиц (на 6%).

В животноводстве за отчетный период значительно увеличилось поголовье свиней (на 47,6%) и птицы (на 29,6%). Поголовье крупного рогатого скота возросло на 0,4%. Яйценоскость кур-несушек возросла на 1,6%.

В растениеводстве валовой сбор овощей к январю-сентябрю 2014 года увеличился на 3,7%.

В сфере жилищного строительства за январь-сентябрь 2015 года введено в действие 219,8 тыс. кв. м жилья, что в 1,2 раза выше аналогичного периода 2014 года, в том числе населением за счет собственных и заемных средств построено 92 тыс. кв. м (рост к январю-сентябрю 2014 года также в 1,2 раза), что составляет 41,8% от общего ввода жилья.

В разрезе муниципальных образований по состоянию на 01 октября 2015 года, по предварительным данным, наибольший удельный вес строительства жилья приходится на г. Южно-Сахалинск (51,3%), Корсаковский городской округ (10%), «Долинский городской округ» (9,8%) и «Анивский городской округ» (7,7%).

Объем подрядных работ относительно января-сентября 2014 года сократился на 20% и составил 40,7 млрд. рублей.

Индекс потребительских цен в сентябре 2015 года к декабрю 2014 года сложился на уровне 108,8%, к сентябрю 2014 года составил 112,1%.

На потребительском рынке в январе-сентябре 2015 года сохранился рост объемов платных услуг (на 2%) и оборота общественного питания (на 6,7%). Объем розничного товарооборота снизился на 3,4% в связи с замедлением потребительского спроса.

В январе-сентябре 2015 года среднедушевые денежные доходы населения составили 47 тыс. руб. (111,1% к январю-сентябрю 2014 года). Ре-аульные денежные доходы сложились на уровне 98,5%.

Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника, по оценке, в январе-сентябре 2015 года составила 60 тыс. рублей и, по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, увеличилась на 12,2%. Реальная заработная плата составила 100%.

Уровень регистрируемой безработицы по состоянию на 01 октября 2015 года сохранился на уровне аналогичного периода 2014 года и составил 0,5%.

В январе-сентябре 2015 года численность субъектов малого и среднего предпринимательства, включая микро предприятия и индивидуальных предпринимателей, по оценке, составила более 26,9 тыс. единиц, или 100,5% к соответствующему периоду 2014 года. Оборот малых и средних предприятий, включая микро предприятия, оценивается в объеме 125,2 млрд. рублей (115,6% к уровню 2014 года).

В рамках реализации государственных программ, предусматривающих мероприятия по поддержке малого и среднего бизнеса, в том числе в сфере сельского, лесного и рыбного хозяйства, а также поддержки социального предпринимательства и реализации муниципальных программ развития бизнеса за январь-сентябрь 2015 года выдано 397 субсидий субъектам предпринимательства на общую сумму 2,2 млрд. рублей, что составило 70,2% от планового лимита бюджетных обязательств.

Производство валового регионального продукта

В 2014 году объем валового регионального продукта области оценивается в размере 826,7 млрд. рублей, индекс физического объема к уровню 2013 года составил 105,1%.

В 2015 году объем ВРП, по оценке, составит 863,3 млрд. рублей, или 105,5% к уровню 2014 года.

В общем объеме ВРП на вид экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» приходится около 60%, оптовую и розничную торговлю – 5,4%, строительство – 5%, транспорт и связь – 4,4%.

В 2018 году объем валового регионального продукта по первому варианту прогнозируется в размере 1058,8 млрд. рублей и возрастет по сравнению с 2014 годом в сопоставимых ценах на 9,6%, по второму варианту - соответственно 1070,7 млрд. рублей и 11%.

Рост обусловлен динамичным развитием нефтегазового сектора области, реализацией приоритетных инвестиционных проектов в лесопромышленном и рыбохозяйственном секторах экономики, а также в сельском хозяйстве.

Промышленное производство

Объем промышленного производства за 2014 год достиг 795,3 млрд. рублей. Индекс производства к уровню 2013 года составил 106,1%. Основной вклад в объем промышленного производства по-прежнему вносит сфера деятельности «Добыча полезных ископаемых» (92,5%).

По оценке, в 2015 году индекс промышленного производства составит 106,6% к уровню 2014 года.

Индекс производства сферы деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2015 году, по оценке, составит 107%. При этом более 90,2% в общий объем промышленного производства вносит нефтегазовый сектор.

В 2015 году добыча нефти, включая газовый конденсат, оценивается в объеме 15,8 млн. тонн (в 2014 году – 14,5 млн. тонн).

В 2016 году ожидается увеличение добычи нефти по проектам «Сахалин-1» за счет ввода в разработку месторождения Аркутун-Даги, увеличения добычи на Киринском месторождении ОАО «Газпром».

Снижение добычи ожидается по проекту «Сахалин-2» в соответствии с технологической схемой разработки Пильтун-Астохского месторождения.

В 2018 году объем добычи нефти составит 17,1 млн. тонн (рост к уровню 2014 года на 17,9%).

Объем добычи газа, по оценке, в 2015 году составит 28,4 млрд. куб. м (в 2014 году – 28,2 млрд. куб. м).

К концу 2018 года объем добычи газа прогнозируется довести до 33,5 млрд. куб. м (рост к уровню 2014 года на 18,8%). Прогнозируемый рост будет обусловлен существенным увеличением добычи газа по проектам «Сахалин-1», «Сахалин-2» и «Сахалин-3». Полученный газ планируется направить на газификацию населенных пунктов, объектов энергетики и теплового хозяйства региона, а также на экспорт.

В среднесрочной перспективе развитие нефтегазового комплекса будет заключаться в увеличении объемов добычи углеводородов как на шельфе, так и на суше. Для увеличения ресурсной базы и оценки лицензионных участков на шельфе продолжится выполнение геологоразведочных работ по проекту «Сахалин-3».

Стратегическим направлением совместной деятельности Правительства Сахалинской области и предприятий нефтегазового комплекса на 2016-2018 годы будет являться проработка возможностей осуществления проектов в сфере нефтепереработки и газохимии. Продолжится сотрудничество с ОАО «Газпром» и ОАО «НК «Роснефть» по проектам в области нефтепереработки и расширения производства СПГ.

В прогнозируемом периоде продолжится реализация проекта «Освоение Анивских газовых месторождений».

Добыча угля в 2015 году оценивается в объеме 4,5 млн. тонн (2014 год – 4,5 млн. тонн). Потребности внутреннего рынка в твердом топливе будут обеспечены в полном объеме. Отгрузка за пределы Сахалинской области, в том числе на экспорт, оценивается в объеме 3,5 млн. тонн.

Уголь на Сахалине добывают в основном три частные угольные компании: ООО «Восточная горнорудная компания» - 62% от всего объема добычи, ООО «Горняк-1» - 18,7%, ООО «Углегорскуголь» - 9,6%.

В прогнозируемый период развитие отрасли будет направлено на модернизацию и обновление основных фондов, нормализацию платежей за поставляемое топливо, увеличение экспорта угля.

Продолжится модернизация перегрузочных мощностей в морских портах региона, что позволит увеличить их экспортный грузооборот.

Ключевым проектом в топливно-энергетическом комплексе будет создание топливно-энергетического кластера на западном побережье Сахалина.

Продолжится проведение геологоразведочных работ на Солнцевском, Соболевском и Лопатинском месторождениях и ввод в эксплуатацию новых угольных месторождений.

В 2018 году по первому варианту объем добычи угля составит 5,2 млн. тонн (рост к 2014 году – на 15,5%), по второму варианту – 5,5 млн. тонн (рост к 2014 году – на 22,2%).

В 2015 году обрабатывающие производства произведут продукции на сумму 47,1 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню 2014 года составит 102,5%.

Объем отгруженных товаров собственного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2018 году по 1 варианту оценивается в размере 60,3 млрд. рублей, что составит к уровню 2014 года 105,3%, по 2 варианту - соответственно 61,9 млрд. рублей и 107,9%.

Ведущая роль в этой сфере деятельности принадлежит производству пищевых продуктов, большую часть которых составляет переработка рыбы и морепродуктов.

В прогнозируемом периоде сохранится положительная динамика большинства видов пищевой продукции.

Увеличение промышленного производства пищевых продуктов связано с ростом выпуска полуфабрикатов мясных охлажденных, изделий колбасных, цельномолочной и кондитерской продукции, безалкогольных напитков.

Умеренный темп роста будет демонстрировать хлебопекарная промышленность.

До 2018 года заметных колебаний в сторону увеличения объемов добычи рыбы и морепродуктов не прогнозируется. В последние годы численность таких промысловых видов, как сельдь, камбала, морской окунь, треска и минтай, находится на низком уровне в большинстве районов промысла.

Выработка пищевой рыбной продукции, включая консервы рыбные, будет определяться уровнем подходов анадромных пород рыб в период путины. Объем сырьевой рыбной массы для переработки в пищевую продукцию складывается из объемов собственного океанического улова, закупленного и давальческого сырья.

Относительно устойчивое финансовое положение предприятий рыбопромышленного комплекса за счет закрепления долей на вылов водных биологических ресурсов до 2018 года и рыбопромысловых участков до 2028 года, по оценке, окажет положительное влияние на их инвестиционную активность.

Основные перспективы рыбопромышленного комплекса связаны с созданием современных производств замкнутого цикла, охватывающих все технологические процессы: от воспроизводства и лова до создания конечных продуктов глубокой переработки с высокой добавленной стоимостью. Для дальнейшего развития рыбной отрасли принята государственная программа «Развитие рыбохозяйственного комплекса Сахалинской области на 2014-2020 годы», где отражены основные мероприятия, способствующие росту инвестиционной активности хозяйствующих субъектов.

К числу приоритетных проектов развития рыбохозяйственного комплекса относится строительство новых рыбоперерабатывающих заводов и обновление флота.

Прогнозируется положительная динамика видов экономической деятельности, ориентированных на потребительский спрос (текстильное и швейное производство, производство резиновых, пластмассовых и прочих неметаллических изделий).

В лесопромышленном комплексе Сахалинской области функционирует 93 предприятия, занимающиеся заготовкой и переработкой древесины.

В 2015 году, по оценке, объем производства древесины необработанной составит 303 тыс. куб. м, пиломатериалов – 80 тыс. куб. м.

В рамках Стратегии развития лесопромышленного комплекса области до 2020 года в области осуществляется реализация инвестиционного проекта «Комплексное деревообрабатывающее производство».

Заключены договоры аренды участков лесного фонда в Ногликском лесничестве (с ежегодным объемом лесопользования 328 тыс. куб. м) и в Александровском лесничестве (80 тыс. куб. м) сроком на 49 лет. Выбрана площадка под строительство деревообрабатывающего комплекса в г. Александровске-Сахалинском площадью 20 га.

Разработана проектно-сметная документация первой очереди транспортной инфраструктуры (лесовозных дорог).

Правительством Сахалинской области заключено трехстороннее рамочное соглашение по реконструкции гидротехнических сооружений в Александровск-Сахалинском морском порту с Росморпортом.

Реализуемые в лесопромышленном комплексе меры позволят увеличить в 2018 году производство необработанной древесины по первому варианту до 379 тыс. куб. м, пиломатериалов – до 111 тыс. куб. м, по второму варианту соответственно до 439 тыс. куб. м и 120 тыс. куб. м.

Основными направлениями развития производства строительных материалов являются технологическое обновление предприятий стройиндустрии, переход к новым системам домостроения, позволяющим возводить дома любой этажности, а также организация производств по выпуску новых видов строительных материалов.

Объем выпуска продукции в сфере деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» будет определяться развитием отраслей экономики и платежеспособностью потребителей. Производство электроэнергии в 2015 году прогнозируется на уровне 4,01 млрд. кВт. ч.

Основным производителем электроэнергии и теплоэнергии является ОАО «Сахалинэнерго», на его долю приходится более 60% вырабатываемой электроэнергии в области и 50% тепловой энергии.

На долю потребления электроэнергии промышленными потребителями приходится 25,9%, непромышленными потребителями – 35%, населением – 36,4%, предприятиями сельского хозяйства – 2,7%.

К 2017 году производство электроэнергии составит 4,3 млрд. кВт.ч, 2018 году – 4,3 млрд. кВт.ч (1 вариант) и 4,4 млрд. кВт.ч (2 вариант).

Для обеспечения надежного и качественного энергоснабжения продолжится строительство и реконструкция передающих электросетей области.

Ведутся работы по строительству Сахалинской ГРЭС-2.

Инвестиции

По оценке, объем инвестиций в основной капитал в 2015 году по полному кругу предприятий достигнет 239,7 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2014 года.

В прогнозируемые 2016-2018 годы, в условиях второго варианта развития экономики, инвестиции в основной капитал составят соответственно 346,3; 379,2; 358,4 млрд. рублей. В условиях базового (первого) варианта показатель составит 339,5; 373,3 и 356,8 млрд. рублей соответственно.

Рост объема инвестиций в основной капитал в 2015-2016 годах обусловлен прогнозным увеличением объемов финансовых вложений к уровню 2014 года по следующим видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, обрабатывающие производства.

Традиционно основную динамику освоения инвестиций по Сахалинской области определяет деятельность предприятий, занятых в сфере добычи нефти и газа, доля которых в общем объеме инвестиций в основной капитал в прогнозном периоде составит более 80%.

В течение 2015 года увеличение объема инвестиций в основной капитал обусловлено реализацией производственных планов по осуществлению активной фазы освоения нефтегазосносного месторождения. Аркутун-Даги в рамках реализации проекта «Сахалин-1». Предусматривается проведение работ по обустройству скважин, вводу в эксплуатацию добывающей платформы и начало промышленной эксплуатации. Также планируется начало работ по реализации Стадии 2 Чайво - экспорт газа.

В прогнозном периоде учтено сокращение объема инвестпрограммы по проекту «Сахалин-2» в связи с выходом его основных объектов на производственную мощность.

В рамках проекта «Сахалин-3» в течение 2015-2017 г. капитальные вложения будут направляться на выполнение мероприятий по обустройству и расширению Киринского и Южно-Киринского ГКМ.

Изменение объема инвестиций в основной капитал в прогнозном периоде по виду деятельности «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» обусловлено долларовыми инвестициями в добычу полезных ископаемых (применен курс доллара к рублю: 2015 г. – 60 руб./доллар, 2016 г. – 63,3 руб./доллар, 2017 г. – 63,1 руб./доллар, 2018 г. - 62,5 руб./доллар).

Весомую долю (до 5,5%) в общем объеме инвестиций по средним и крупным предприятиям занимает вид экономической деятельности «Транспорт и связь».

В этой сфере инвестиции будут направлены на развитие инфраструктуры морских портов и портопунктов. Кроме того, за счет собственных средств предприятий морского транспорта будет осуществляться пополнение и обновление флота и погрузо-разгрузочной техники.

Также прогнозируемый объем инвестиций будет направляться на реконструкцию дальневосточной железной дороги по Сахалинскому региону с перепрошивкой её на общесетевую ширину колеи 1520 мм и реконструкции мостового хозяйства и путепроводов (тоннелей) за счет собственных средств ОАО «РЖД».

Рост инвестиций по разделу «Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» будет обеспечиваться за счет реализации проектов сельскохозяйственных предприятий, создания (реконструкции) и модернизации производственных проектов в рамках государственной программы «Развитие в Сахалинской области сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2014-2020 годы».

Начиная с 2016 года планируется создание вертикально-интегрированного агропромышленного холдинга с замкнутым циклом производства и переработки товарной свинины, который включает в себя три центра по производству свинины общим объемом 20 тыс. тонн, центр по производству семени, мясоперерабатывающий завод на 14 тыс. готовой продукции в год, ветсанутильзавод. Инициатор проекта - ООО «Агро-Белогорье Сахалин» с общим объемом инвестиций 9,6 млрд. рублей. Проектом предусмотрено создание 440 новых рабочих мест.

В прогнозном периоде на 2016-2018 годы в области бройлерного птицеводства предприятием ГУСП «Птицефабрика Островная» реализуется инвестиционные проекты, предусматривающие строительство инкубатория, птичников, комбикормовой линии, линии переработки помета и биоотходов, очистных сооружений, цеха убоя и переработки птицы, создание комплекса по приемке, хранению и переработке растительного сырья. Будет создано 120 новых рабочих мест.

В прогнозе учтены строительство животноводческого комплекса на 1,9 тыс. голов дойного стада на базе АО «Совхоз «Южно-Сахалинский» (предусмотрено создание 235 новых рабочих мест) и на 1,2 тыс. - на базе ГУСП «Совхоз Корсаковский» (45 рабочих мест), строительство животноводческого комплекса на 670 голов в с. Пензенское (45 рабочих мест), строительство, реконструкция и модернизация картофелехранилищ, создание временного комплекса по выращиванию, хранению и переработке сельскохозяйственной продукции в ОАО «Красногорская Заимка» (17 рабочих мест), а также выполнение работ по мелиорации земель сельскохозяйственного назначения, приобретение сельскохозяйственной техники.

Рыбохозяйственный комплекс является основой экономики островного региона после нефтегазовой отрасли.

Инвестиционная деятельность рыбохозяйственного комплекса на период до 2018 год будет характеризоваться, в основном, собственными капиталовложениями предприятий. Средства будут направляться на строительство ЛРЗ (преимущественно на Курильских островах) с общей мощностью 230 млн. шт. выпускаемой молоди.

В региональную госпрограмму «Развитие рыбохозяйственного комплекса Сахалинской области на 2014-2020 годы» внесены дополнительные мероприятия по поддержке предприятий, занимающихся обновлением флота. Планируется оказание господдержки в виде увеличения уставного капитала ОАО «Сахалинлизингфлот», которое занимается приобретением судов и оборудования в лизинг для предприятий малого и среднего бизнеса Сахалинской области, предоставление в приоритетном порядке субсидий предприятиям - участникам проекта «Региональный продукт – «Доступная рыба» и Рыбная биржа, и др.

Мероприятия будут способствовать увеличению натуральных и финансовых показателей деятельности отрасли, созданию положительного инвестиционного климата.

Перспективы развития пищевой и перерабатывающей промышленности на 2016-2018 годы связаны с технической и технологической модернизацией производства основных отраслей (мясомолочная, кондитерская и хлебопекарная). Предприятиями предполагается приобретение автотранспортных средств, модернизация производств, реконструкция производственных линий и т.д. Продолжится техническое перевооружение предприятий мясомолочной, пивобезалкогольной, хлебопекарной и кондитерской отраслей.

В последние годы в структуре инвестиций отмечается переход от инвестиций в оборотный капитал к техническому перевооружению предприятий, тем самым создается задел для роста промышленной продукции на ближайшие годы при достижении полной загрузки обновленных производственных мощностей.

Рост инвестиций в сфере потребительского рынка и услуг будет обеспечиваться за счет строительства объектов, предусмотренных Планом мероприятий, разработанных во исполнение Концепции развития потребительского рынка.

В структуре общего объема инвестиций в 2015 году доля собственных средств предприятий, инвестируемых в основной капитал, составит 53%, привлеченных средств – 47%. В 2015 году объем инвестиций в основной капитал за счет бюджетных средств в общем объеме инвестиций составит около 40 млрд. рублей. Бюджетные инвестиции на 2016–2018 годы предусмотрены в объекты капитального строительства и реконструкции в рамках федеральных, областных и региональных программ.

Увеличение объемов бюджетных инвестиций, в том числе обусловлено началом реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Курильских островов (Сахалинская область) на 2016-2025 годы». В рамках мероприятий указанной федеральной программы планируется строительство более 20 объектов социальной инфраструктуры на островах, создание 6 новых жилых микрорайонов с общей площадью вводимого жилья около 120 тыс. кв. м.

Будут реализованы проекты по реконструкции и строительству новых объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, энергетических мощностей, сетевого хозяйства, оптико-волоконной связи.

В рамках развития транспортного комплекса будет сформирована база для осуществления перевозок между островами и материком (приобретение воздушных и морских судов, строительство портовой инфраструктуры), а также строительство сети автодорог на островах.

Отдельным направлением реализации программы станет содействие развитию экономики – создание институтов развития, реализация приоритетных инвестиционных проектов в области Аква культуры, переоснащения флота, развития перерабатывающей базы, переработки отходов, создания агрокомплекса, развития металлургического производства, развития туристической отрасли.

Бюджетные инвестиции на 2016-2018 годы (адресная инвестиционная программа области) предусмотрены в объекты капитального строительства и реконструкции в рамках государственных программ Российской Федерации, в том числе федеральных целевых программ и государственных программ Сахалинской области.

Приоритетными направлениями осуществления бюджетных инвестиций в указанный период являются: развитие социальной сферы, физкультуры и спорта, транспортной инфраструктуры, строительство жилья в рамках переселения из аварийного жилищного фонда.

В 2016 году объем бюджетных инвестиций за счет средств областного бюджета (при втором варианте развития экономики) составит порядка 37,5 млрд. рублей (на уровне 2015 года).

Средства областного бюджета в 2016 году планируется сконцентрировать на завершении строительства ранее начатых объектов.

Строительство (реконструкция) новых объектов будет осуществляться с учетом следующих приоритетов:

- объекты капитального строительства, финансируемые за счет средств федерального бюджета и подлежащие софинансированию за счет средств бюджета Сахалинской области;
- объекты, имеющие стратегическое значение для социально-экономического развития области, на строительство которых имеется утвержденная в установленном порядке проектная документация и положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.

В 2017-2018 годах планируется снижение объема капитальных вложений в связи с существенным ухудшением условий социально-экономического развития Российской Федерации (снижение цен нефть, нестабильность курса российской валюта).

Строительство

В 2014 году ввод жилья по области составил 304,5 тыс. кв. м, или 104,6% к уровню 2013 года.

Индивидуальными застройщиками построено 103,2 тыс. кв. м жилых домов, или 33,8% в общем объеме построенного жилья.

В 2015 году ввод жилья по области оценивается в объеме 310 тыс. кв. м, или 101,8% к уровню 2014 года.

В 2015-2018 годах в области планируется дальнейшее строительство сейсмостойкого жилья, строительство жилья для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

Будет продолжено строительство жилых домов для всех категорий граждан в рамках реализации государственной программы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2015-2020 годы».

В 2016-2018 годах планируемый ввод жилых домов (в условиях второго варианта) будет составлять:

- 2016 г. – 296 тыс. кв. м;
- 2017 г. – 300 тыс. кв. м;
- 2018 г. – 251 тыс. кв. м.

Доля индивидуальных жилых домов в общем объеме вводимого жилья к 2018 году составит 42%.

Удельный вес ветхого и аварийного жилья в области в 2014 году составлял 6,7%. С учетом планируемого к вводу жилья в 2015 году удельный вес ветхого и аварийного жилья, по оценке, составит 5,5%. К 2018 году, по прогнозной оценке, снизится до 3%.

Объем подрядных работ

В 2014 году объем подрядных работ составил 70,1 млрд. рублей, индекс производства по виду деятельности «Строительство» к уровню 2013 года составил 82,4%. В 2015 году объем подрядных работ, по оценке, составит 65,2 млрд. рублей, или 88% к уровню 2014 года.

В 2018 году объем подрядных работ по первому варианту прогнозируется в размере 81,2 млрд. рублей и снизится по сравнению с 2014 годом в сопоставимых ценах на 7,2%, по второму варианту - 89,3 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличится на 2,9%.

Объемы планируется обеспечить за счёт дальнейшей реализации мероприятий в рамках федеральных целевых программ «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2018 года» с учетом предложений по продлению сроков реализации программы до 2025 года, «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы», «Социально-экономическое развитие Курильских островов (Сахалинская область) на 2016-2025 годы», подпрограммы «Повышение сейсмоустойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы».

В рамках указанных программ и государственных программ Сахалинской области планируется:

- реконструкция и строительство передающих электросетей;
- строительство Сахалинской ГРЭС-2 и соответствующей социальной и инженерной инфраструктуры;
- газификация котельных и строительство распределительных газопроводов в муниципальных образованиях области;
- строительство детских дошкольных образовательных учреждений, объектов здравоохранения (ФАПы), культуры, спорта и социального обеспечения;
- обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного фонда с учетом необходимости малоэтажного жилищного строительства, в том числе за счет средств, поступивших от государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;
- строительство новых сейсмостойких домов для переселения граждан, проживающих в домах, имеющих дефицит сейсмостойкости, либо сейсмоусиление которых экономически нецелесообразно;
- развитие производства строительных материалов и др.

Внешняя торговля

Основными контрагентами Сахалинской области во внешнеторговых операциях являются страны Азиатско-Тихоокеанского региона. В среднесрочной перспективе крупнейшими партнерами региона по-прежнему останутся Япония, Республика Корея, КНР и США.

Объем внешнеторгового оборота Сахалинской области в 2014 году уменьшился на 0,8% и составил 18,1 млрд. долларов США.

Объем экспорта в 2014 году сократился на 1,8% и составил 16,7 млрд. долларов США.

По оценке, в 2015 году объем внешнеторгового оборота сократится по сравнению с 2014 годом на 34,3%. Ожидаются изменения в его структуре (доля экспорта снизится до 90,1%, доля импорта – увеличится до 9,9%). Это связано с сокращением экспортных поставок на 36% (до 10,7 млрд. долларов США).

В 2014 году в структуре экспортных поставок по-прежнему преобладала продукция топливно-энергетического комплекса (нефть, сжиженный природный газ, уголь), на долю которой приходится 95,7% сахалинского экспорта (2013 год – 94,6%). В прогнозируемом периоде лидерство в структуре вывоза за рубеж за этой статьёй экспорта сохранится и будет находиться в пределах 90-91%.

В 2014 году отмечалось незначительное снижение стоимостных показателей экспортных поставок углеводородов, что связано со снижением физического объема экспортных поставок сжиженного природного газа, а также с колебаниями мировых цен на энергетическое сырьё.

В 2015 году прогнозируется значительное снижение стоимостных объемов экспорта топливно-энергетических ресурсов, что связано с резким падением экспортных цен на нефть сырую и, как следствие, падение цен на сжиженный природный газ (далее - СПГ) и уголь.

В 2016-2018 годах прогнозируется снижение физического объема экспорта СПГ, в 2016 и 2018 годах – нефти сырой, что повлечет за собой снижение объема экспортных поставок в целом по региону.

Реализация Стратегии развития угольной промышленности Сахалинской области, а также модернизация системы транспортировки поставок угля на зарубежные рынки, позволяет прогнозировать рост экспорта этой товарной позиции в рассматриваемый период. В 2014 году экспорт угля достиг отметки 3,2 млн. тонн, что выше показателя 2013 года на 33%, в 2016-2018 годах этот показатель будет в пределах 3,45 – 4,0 тыс. тонн.

Второе место в структуре экспорта занимают продовольственные товары (рыба, рыбо и морепродукты). Значительного роста объема экспортных поставок рыбы и морепродуктов не прогнозируется. В натуральном выражении экспорт рыбы и морепродуктов в 2015 году оценивается на уровне 324 тыс. тонн. К 2018 году этот показатель составит 334 тыс. тонн.

В 2015 году планируется реализация за рубеж порядка 28 тыс. куб. м деловой древесины на сумму 2,5 млн. долларов США. В 2016-2018 годах экспортные поставки деловой древесины и пиломатериалов не планируются.

Рост объема импорта в 2014 году связан с завершением установки стационарной буровой платформы «Беркут» на месторождении Аркутун-Даги в Охотском море в рамках проекта «Сахалин-1» (запуск в эксплуатацию осуществлен в июне 2014 года).

В среднесрочной перспективе объемы импортных поступлений будут зависеть от реализуемых на территории Сахалинской области крупных инвестиционных проектов.

Потребительский рынок

В 2014 году объем розничного товарооборота сложился в сумме 122,6 млрд. рублей (100,7% к уровню 2013 г.).

В 2014 году оказано платных услуг в объеме 44,6 млрд. рублей (100,2% к уровню 2013 г.).

Предприятиями общественного питания реализовано населению продукции собственного производства на 5,2 млрд. рублей (110,2% к уровню 2013 г.).

По оценке, в 2015 году объем розничного товарооборота составит 134,5 млрд. рублей, или 97,1% к уровню 2014 года. Падение показателя будет связано со снижением реальных доходов населения и сокращением потребительского кредитования при одновременном росте склонности населения к сбережению.

По мере роста доходов населения и восстановления потребительского кредитования в 2016-2018 годах динамика потребления населения будет восстанавливаться.

Сохранится тенденция формирования оборота розничной торговли за счет продаж вне рынка.

В структуре розничных продаж в среднесрочном периоде баланс потребления домашними хозяйствами будет смещаться в сторону продовольственных товаров (2018 г. – второй вариант, баланс уравнивается).

Доля торговых сетей останется стабильной с последующей тенденцией в сторону увеличения.

Развитие общественного питания и платных услуг населению в среднесрочной перспективе предусматривается в целом умеренными темпами.

Оборот общественного питания оценивается в 2015 году в размере 6,1 млрд. рублей, или 105,3% к уровню 2014 года.

К концу 2018 года значение оборота общественного питания прогнозируется в сумме 7,2 млрд. рублей (2 вариант). Индекс физического объема показателя по первому варианту в 2018 году по отношению к 2014 году составит 109,1%, по второму варианту – 111,9%.

Объем платных услуг населению в 2015 году возрастет к уровню 2014 года на 1,8% и составит 49,6 млрд. рублей.

В 2016-2018 годы прогнозируется прирост платных услуг в диапазоне 1-1,5% (1 вариант) и 1,8-2,2% (2 вариант).

Уровень жизни населения

В целом за 2014 год объем денежных доходов населения сложился в сумме 262,1 млрд. рублей, или 110,6% к уровню 2013 года при среднегодовом уровне инфляции 106,8%.

В 2015 году общий объем денежных доходов населения области предполагается в сумме 289 млрд. рублей с ростом к уровню 2014 года на 110,3%. В 2018 году номинальные денежные доходы населения возрастут к уровню 2014 года на 34,3-35,8% (в 1-2 вариантах) и составят соответственно 352 и 356 млрд. рублей.

Среднедушевые денежные доходы населения в 2015 году оцениваются в размере 49,3 тыс. рублей (2014 г. – 44,6 тыс. руб.) и возрастут к уровню 2014 года на 10,5%. Значение показателя в 2018 году оценивается в размере 60,1 – 60,8 тыс. рублей (в 1-2 вариантах), рост к 2014 году соответственно на 34,8 – 36,3%.

Реальные денежные доходы населения в 2015 году оцениваются на уровне 98% (2014 г. – 103,9%). Снижение показателя объясняется высоким уровнем инфляции (112,5%). В последующие годы прогнозируется последовательный рост реальных доходов населения в связи с затуханием инфляционных процессов.

Средний размер заработной платы по итогам 2014 года с учетом индексации оплаты труда работников бюджетной сферы, дополнительных выплат учителям, педагогическим работникам дошкольных образовательных учреждений, врачам и средним медицинским работникам, а также роста показателя во внебюджетном секторе составил 54,9 тыс. рублей.

В 2015 году, с учетом доведения заработной платы основного персонала до целевого уровня (Указы Президента Российской Федерации: от 07 мая 2012 года № 597, от 28 декабря 2012 года № 1688 и от 01 июня 2012 года № 761), значение показателя оценивается на уровне 61,2 тыс. рублей (оплата труда наёмных работников в организациях, у индивидуальных предпринимателей и физических лиц, по оценке, составит 45,6 тыс. руб.).

В прогнозируемые 2016-2018 годы в условиях второго варианта развития экономики уровень заработной платы составит соответственно 66,1; 71,2; 76,4 тыс. рублей (среднемесячная заработная плата наёмных работников в организациях, у индивидуальных предпринимателей и физических лиц прогнозируется на уровне: 54,9; 60,1 и 65 тыс. рублей соответственно).

В перспективе продолжится реализация Соглашения об установлении для работников предприятий и организаций области фиксированной минимальной заработной платы.

Размер пенсии (в среднегодовом исчислении) в 2015 году достигнет 15,5 тыс. рублей в месяц (2014 г. – 14,1 тыс. руб.) и возрастет к уровню 2014 года на 10%. Реальный размер пенсий в 2015 году составит 97,9%.

В 2016-2018 годах реальный размер назначенных пенсий снизится на 5,2 – 4,4% к уровню 2015 г. – в двух вариантах.

В структуре формирования денежных доходов населения оплата труда наемных работников и доходы от предпринимательской деятельности в 2015-2018 годах будут основным источником денежных ресурсов населения (56,5% - 56,3%). Доля социальных трансфертов в общем объеме доходов в эти годы будет варьировать от 16,3 до 15,3%.

Основная часть доходов населения будет направляться на покупку товаров и оплату услуг. Доля потребительских расходов населения на покупку товаров и оплату услуг в общем объеме доходов составит к 2018 году 69%.

В 2014 году прожиточный минимум в среднем на душу населения сложился на уровне 11,8 тыс. рублей.

Значение величины прожиточного минимума в 2015-2018 годах будет находиться в интервале 13,7-16,2 тыс. рублей.

Фактор повышения величины прожиточного минимума и сокращения реальных доходов населения приведет к увеличению доли бедного населения в 2015 году до 11% (9,1% в 2014 году). По мере восстановления динамики денежных доходов населения и замедления темпов роста инфляции уровень бедности будет постепенно снижаться – до 10% в 2018 году по второму варианту прогноза.

Труд и занятость

Ситуация на рынке труда области характеризуется устойчивым состоянием. Сахалинская область остается одним из регионов России с низким уровнем безработицы.

Позитивное влияние на состояние рынка труда Сахалинской области оказывает реализация инвестиционных программ крупными компаниями, осуществление инвестиционной деятельности в традиционных отраслях региональной экономики, выполнение мероприятий федеральных и государственных целевых программ, а также осуществление мер, направленных на эффективное использование трудовых ресурсов.

Численность населения, занятого в экономике области, в 2015 году ожидается на уровне 286,4 тыс. человек (99,8% к уровню 2014 г.).

По оценке, общая численность безработных, рассчитанная по методологии МОТ, увеличится в 2015 году по сравнению с показателем в 2014 году на 0,5% и составит в среднем за год 18,5 тыс. человек (6,6% от численности экономически активного населения).

Число безработных, официально зарегистрированных в органах государственной службы занятости, к концу 2015 года ожидается на уровне 1,9 тыс. человек (0,7% от численности экономически активного населения).

В прогнозируемом периоде (2016-2018 гг.) общая численность безработных снизится в условиях второго варианта до 18,3-16,6 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных прогнозируется в пределах 1,9-1,8 тыс. человек.

Преобладающую часть безработных составят неквалифицированные рабочие, молодежь, не имеющая опыта работы, граждане пред пенсионного возраста и высвобожденные с предприятий работники.

Коэффициент напряженности в 2016-2018 годах, в зависимости от вариантов развития экономики, ожидается в пределах 0,4-0,3 незанятых граждан в расчете на одну заявленную вакансию.

Службой занятости ведется работа по вовлечению незанятого населения в экономическую деятельность, обеспечению предприятий квалифицированными кадрами, решаются вопросы занятости и создания условий для

отдельных категорий населения: инвалидов, женщин, воспитывающих малолетних детей, выпускников, граждан пенсионного возраста.

В число стратегических задач при решении дефицита рабочей силы в отдельных отраслях экономики включены меры по рациональному формированию, развитию и использованию трудовых ресурсов, повышению их конкурентоспособности и мобильности.

Удовлетворение потребностей экономики в рабочей силе осуществляется за счет развития внутренней и внешней трудовой миграции, привлечения специалистов из других регионов, соотечественников, проживающих за рубежом и желающих переехать в Сахалинскую область.

Ситуация на рынке труда на среднесрочный период будет зависеть от развития экономики, доступности кредитов для крупного и малого бизнеса, оказания мер государственной поддержки предприятиям, являющимся «драйверами роста», расширения инвестиций и реализации заявленных проектов.

Запланированные к реализации инвестиционные проекты и планы позволят создать новые рабочие места в нефтегазовой, угольной, рыбной отрасли, электроэнергетике, строительстве, транспорте.

В прогнозируемом периоде (2016-2018 гг.) среднегодовая численность занятых в экономике увеличится в условиях второго варианта до 286,8-288 тыс. человек.

По экспертной оценке, прирост высокопроизводительных и модернизированных рабочих мест за период 2015-2018 гг. составит в целом по области порядка 4,2 тыс. мест.

С целью выработки и принятия Правительством Сахалинской области стратегических и оперативных мер в сфере государственного регулирования рынка труда и рынка образовательных услуг, обеспечения отраслей экономики области рабочими и специалистами необходимого профессионально-квалификационного состава разработан прогноз потребности в кадрах экономики Сахалинской области на 2012-2018 годы.

Демография

Среднегодовая численность постоянного населения области в 2014 году сложилась в количестве 489,7 тыс. человек и снизилась за год на 0,5%. В 2015 году численность населения сократится до 488,2 тыс. человек. Снижение обусловлено естественной убылью и миграционным оттоком населения за пределы области. Предполагаемое снижение за год составит 0,3%.

В 2015-2016 гг. сохранится миграционная убыль от 0,4 до 0,3 тыс. человек. Начиная с 2017 года, при условии реализации инвестиционных проектов и мер, направленных на содействие переселению соотечественников, проживающих за рубежом, а также учета массива долгосрочных мигрантов прогнозируется положительное сальдо миграции (0,2 тыс. человек ежегодно).

В среднесрочном периоде, с учетом действия мер по снижению смертности и стимулированию рождаемости, а также мероприятий по поддержке семей, материнства и детства, планируется естественный прирост населения за счет снижения уровня смертности с 13,4 умерших (в расчете на 1000 населения) в 2015 году до 13,2 в 2018 году.

По прогнозной оценке, в 2018 году численность постоянного населения составит 487,9 тыс. человек и сократится к уровню 2014 года на 1,8 тыс. человек, или на 0,4%.

В целях улучшения демографической ситуации в области разработан План первоочередных мероприятий по реализации основных направлений демографической политики Правительства Сахалинской области, с включением мероприятий целевых программ, связанных с развитием человеческого капитала.

Консолидированный бюджет субъекта Российской Федерации

Формирование доходной части осуществлялось на основании согласованных прогнозов социально-экономического развития муниципальных образований на 2016-2018 годы, а также в соответствии с основными направлениями бюджетной и налоговой политики.

В 2014 году в консолидированный бюджет Сахалинской области поступило налоговых и неналоговых доходов в сумме 147,0 млрд. рублей. По сравнению с 2013 годом поступление собственных доходов увеличилось на 61,9 млрд. рублей, в том числе за счет налога на прибыль - на 49,1 млрд. рублей, доходов от раздела продукции – на 6,8 млрд. рублей.

На 2015 год налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета прогнозируются в сумме 215,9 млрд. рублей, что выше 2014 года на 68,9 млрд. рублей, или на 46,9%. Наибольший рост обеспечен за счет налога на прибыль в рамках реализации Соглашения о разделе продукции «Сахалин-2» (на 64,0 млн. рублей), что связано с ростом налогооблагаемой базы, а также высоким обменным курсом на дату уплаты налога в 2015 году.

Налоговые и неналоговые доходы 2016 года прогнозируются со снижением к уровню 2015 года на 90,7 млрд. рублей по причине сокращения налога на прибыль по проектам «Сахалин-1» и «Сахалин-2». В соответствии с налоговым законодательством налог на прибыль иностранными юридическими лицами уплачивается один раз по окончании налогового периода, в результате чего доходы консолидированного бюджета Сахалинской области на предстоящий финансовый год в значительной степени формируются под влиянием экономических показателей предыдущего года. В 2015 году налог на прибыль был сформирован исходя из показателей за 2014 год, в котором средняя цена на нефть составила 101 доллар за баррель, в 2016 году – исходя из показателей 2015 года с прогнозируемой ценой на нефть в размере 53 долларов за баррель.

В 2017 году налог на прибыль по проектам «Сахалин-1» и «Сахалин-2» прогнозируется исходя из цены на нефть в 2016 году в размере 50 долларов за баррель. Кроме того, в 2016 году против показателей 2015 года на 5,2% уменьшаются объемы добычи нефти. С учетом данных факторов налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области в 2017 году снижаются к уровню 2016 года на 22,1%.

В условиях роста цены на нефть до 52 долларов за баррель и увеличения объемов добычи нефти (на 5%) налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области в 2018 году прогнозируются с ростом к 2017 году на 17,4%.

Таким образом, поскольку в доходах бюджета области наибольшую долю занимают нефтегазовые доходы (в 2014 году – 74%), колебания цены на углеводородное сырье и объемов их добычи и реализации приводят к изменению доходов бюджета.

Безвозмездные поступления из федерального бюджета запланированы в соответствии с объемами межбюджетных трансфертов, предусмотренных Сахалинской области в федеральном бюджете на соответствующие года.

Расходы консолидированного бюджета Сахалинской области на 2015 год уточнены в соответствии с прогнозом доходов, расходы до 2018 года запланированы в соответствии со сценарными условиями функционирования экономики.

7.3. Классификация и сегментация рынка недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- - под дачное и садово-огородное использование;
- - под жилую застройку;
- - промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- - сельскохозяйственного назначения;
- - природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- - лесного фонда, водного фонда;

- - участки недр;
- - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- - индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- - гостиницы, мотели, дома отдыха;
- - магазины, торговые центры;
- - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- - пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- - паркинги, гаражи;
- - склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- - здания правительственных и административных учреждений;
- - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- - религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 5 - Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
-----------------------	-------------

Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В г. Южно-Сахалинске крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – «народный департамент недвижимости», «Этажи», «новый город» и др.

Примером информационных площадок в г. Южно-Сахалинске могут служить сайты <http://www.sakh.com/>; <http://www.moigorod.ru/>; <http://www.citysakh.ru/>; чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости.

Среди популярной прессы можно отметить – «Бизнес Курьер», «Капитал Экспресс».

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупке / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

7.4. Анализ рынка недвижимости в контексте настоящей оценки

7.4.1. Рынок нежилой недвижимости

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в городе Южно-Сахалинске в частности зависит от экономического развития Сахалинской области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости города Южно-Сахалинска.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок тремя путями:

1. Нежилое здание, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они предлагаются во всех частях города, часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов.

Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 6 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати: газеты «Бизнес курьер», «Сахалинский вектор», «Капитал Экспресс» и др., информация из Интернет-ресурсов: <http://www.sakh.com>, <http://www.moigorod.ru/>, <http://www.ndnsakh.ru/>; www.economy.gov.ru и др., а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Рамки цен предложений и арендных ставок зависят от известных условий. Ими являются местоположение объекта, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое состояние района, криминогенная обстановка, а также период и уровень эксплуатации недвижимости, состояние объекта недвижимости (требуется ли ему капитальный или текущий ремонт) и конструктивные характеристики. Кроме того, на стоимость нежилых помещений влияют и такие факторы, как наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. Следует учесть, включен ли в стоимость аренды или цены продажи нежилого помещения налог на добавленную стоимость. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора (прямая аренда, субаренда, договор о совместной деятельности).

Согласно ФСО № 3 и ФСО № 7, в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Объект оценки представляет собой: Право собственности на склад, назначение: нежилое, 1 этажный, общей площадью – 450 кв.м., мастерскую, назначение: нежилое, 1 этажный, общей площадью – 631,5 кв.м с земельным участком, находящимся в аренде, общей площадью – 6875 кв.м., расположенное по адресу: Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3.

Таким образом, для целей настоящей оценки необходимо рассмотреть «рынок коммерческой недвижимости» и земельных участков г. Южно-Сахалинска.

Общая ситуация. Рынок коммерческой недвижимости в Сахалинской области в настоящее время продолжает находиться в стадии формирования.

Главной проблемой на рынке недвижимости Сахалинской области является малое количество информации о сделках и предложениях к продаже. Если в Южно-Сахалинске имеются данные о предложениях к продаже, то в других районах Сахалинской области, даже единичные случаи большая редкость, как в нашем случае. На основании вышеизложенного, оценщик пришел к выводу рассмотреть и сопоставить рынок «коммерческой недвижимости» в г. Южно-Сахалинска.

На апрель - июль 2017 года цены предложения по продаже производственно-складской недвижимости на рынке г. Южно-Сахалинск, составляет от 91667-121359 руб./м². Такой разброс цен предложения жилой недвижимости обусловлен несколькими факторами:

- местоположением объекта,
- полезной площадью,
- транспортной доступностью,
- качеством отделки

Производственно складская недвижимость г. Южно-Сахалинск					
Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв. м.	Источник информации	Стоимость в руб.	Цена, руб./м ²
Нежилое здание	г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 254	824	http://dom.sakh.com/business/	100 000 000	121 359
Нежилое помещение	г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 111	240	http://dom.sakh.com/business/	22 000 000	91 667
Нежилое здание	г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, 130	360	http://dom.sakh.com/business/	50 000 000	138 889
Нежилое помещение	г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская	277	http://dom.sakh.com/business/	27 000 000	97 473
Нежилое помещение	г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 293А	126	http://dom.sakh.com/business/	12 500 000	99 206
Нежилое здание	г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 278/1	581	http://dom.sakh.com/business/	60 000 000	103 270
Средняя удельная цена за 1 м2 составляет: C= (121359+91667+138889+97473+99206+103270)/6					108644

Рынок аренды производственно-складской недвижимости

Таблица 6.2.

Исходные данные для расчета арендной ставки для производственных зданий							
Наименование объекта	Функциональное назначение	Местоположение	Площадь, кв. м.	Эксплуатационные расходы	Стоимость аренды в руб., без учета НДС	Цена, руб./м ²	Источник информации
Нежилое помещение	Складское, производственное помещение	г. Южно-Сахалинск, ул. Пуркаева 420	850	За счет арендатора	800000	941	https://dom.sakh.com/business/lease/379421/
Нежилое помещение	Складское, производственное помещение	г. Южно-Сахалинск, ул. Железнодорожная, 159	1000	За счет арендатора	850000	850	https://dom.sakh.com/business/lease/224943/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, д. 2Б	100	За счет арендатора	80000	800	https://dom.sakh.com/business/lease/250017/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, ул. Холмская	147	За счет арендатора	100000	680	https://dom.sakh.com/business/lease/349124/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 2Б/8	800	За счет арендатора	520000	650	https://dom.sakh.com/business/lease/331895/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 56/7	1000	За счет арендатора	600000	600	https://dom.sakh.com/business/lease/368301/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, ул. Бумажная, 24Б/1	180	За счет арендатора	980000	544	https://dom.sakh.com/business/lease/375790/
Нежилое помещение	Складское, производственное	г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова, 168А	792	За счет арендатора	435000	549	https://dom.sakh.com/business/lease/338797/
Средняя удельная цена за 1 м2 составляет: C= (941+850+800+680+650+600+544+549) /8						702	

Цены предложений по арендной офисной недвижимости в г. Южно-Сахалинске на начало мая 2017 года варьируются от 750 до 1500 руб./кв.м. в месяц.

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

На начало мая 2017 года средняя удельная цена предложения аренды 1 кв.м. офисных помещений по г. Южно-Сахалинску составляет 949 руб./мес., данная ставка включает в себя эксплуатационные расходы. Динамика средних ставок аренды офисной недвижимости в зависимости от района местоположения, качество отделки помещения, этажности объекта.

Результаты проведенного анализа рынка объекта оценки, а так же анализ других внешних факторов не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (использованные источники информации указаны в разделах 12.1; 12.4 настоящего отчета), указывают на то, что в качестве бесспорных ценообразующих факторов оказывающих существенное влияние на цены на коммерческую недвижимость, могут быть названы лишь приведенные ниже (см. табл. 7.)

Остальные факторы, хотя и могут оказывать психологическое влияние на оценку коммерческую недвижимость (и передаваемые на нее прав) рынком, однако ввиду второстепенного характера, их действие проявляется не всегда, и с учетом случайного ценового разброса, не может быть достоверно оценено, что исключает возможность их использования при определении стоимости. Далее проводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку нежилой недвижимости Сахалинской области.

Таблица 7. Используемые при определении стоимости объекта оценки ценообразующие факторы, их значения или диапазоны

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Значения или диапазоны значений ценообразующих факторов и их обоснование
1	Местоположение	Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим непосредственно на ставку аренды коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, ставка уменьшается, и наоборот.
2	Материал стен	Здания, сделанные из кирпича, шлакоблока имеют более высокую стоимость, чем деревянные, так как кирпичные, шлакоблочные здания имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей.
3	Площадь строения и участка	На рынке Сахалинской области прослеживается обратная зависимость цены 1кв.м. объекта недвижимости в зависимости от площади объекта: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше цена 1 кв.м. общей площади.
4	Наличие коммуникаций	Один из важнейших факторов, влияющих на цену нежилых помещений, наличие коммуникаций стоит меньше, чем освоенный с коммуникациями. Нежилому зданию, расположенному на земельном участке, без подведенных, а следовательно и не подключенных коммуникаций присуща более низкая цена, чем нежилому зданию подключенному ко всем коммуникациям.
5	Тип и состояние внутренней отделки	Данный фактор наиболее сильно влияет на стоимость нежилой недвижимости в рамках одного района. Затраты на внутреннюю отделку можно условно разделить на несколько групп: Затраты на проведение простой отделки (побелка, окраска, обои, в сан.узлах - плитка); Затраты на проведение улучшенной внутренней отделки (ламинат или линолеум, обои под окраску, потолочные плиты, керамическая плитка новых образцов); Затраты на проведение внутренней отделки класса евростандарта (ламинат, паркет, линолеум, теплые полы, выравнивание стен и потолка, отделка ГКЛ с последующей окраской, стеклопакеты, сантехника соответствующего уровня). На сегодняшний день в Сахалинской области на рынке ремонтно-строительных работ средняя стоимость простой отделки, включая стоимость материалов, составляет порядка 2500 рублей за 1кв.м. общей площади, а стоимость работ по проведению улучшенной внутренней отделки от 5000 рублей за единицу площади, что отражает зависимость стоимости недвижимости от необходимости выполнения ремонтных работ.
6	Наличие парковки	Место для парковки автомобилей создает удобства и увеличивает привлекательность объекта коммерческой недвижимости, соответственно административные здания, имеющие собственную парковку, имеют более высокую стоимость, или арендные ставки.

7.4.2. Рынок земельных участков

Земельный рынок области характеризуется как развивающийся. Напомним, что земельный рынок в Сахалинской области существует с начала 1993 года, когда на основании Федерального закона от 23.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков...» стало возможным осуществление сделок с земельными участками.

Приведенный ниже анализ рынка основан на материалах ежегодного отчета руководителя Управления Федерального Агентства кадастра объектов недвижимости по Сахалинской области. Общая площадь земельного фонда

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

области на 1 января 2010 года составляет 8710,1 тыс. га Из общей площади земли сельскохозяйственного назначения составляют 168,5 тыс. га (1,93%), земли поселений 85,9 тыс.га (0,99%), земли промышленности и транспорта – 323,6 тыс. га (3,7%), земли особо охраняемых территорий – 124,0 тыс.га(1,42%), земли лесного фонда – 6959,5 тыс. га (79,9%), земли запаса – 1001,8 тыс.га (11,5%) и земли водного фонда – 46,8 тыс.га (0,54%).

Стоимость земель на территории Сахалинской области зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются:

- направление;
- площадь;
- удаленность от областного центра;
- разрешенный вид использования земель.

До настоящего времени в г. Южно-Сахалинске, впрочем, как и в подавляющем большинстве российских городов, отсутствует рынок массовых продаж незастроенных участков застройщикам, собирающимся строить недвижимость с целью получения дохода от ее продажи или сдачи в аренду. Вторичный же рынок участков для строительства недвижимости на продажу практически отсутствует. Таким образом, почти 100% городских земель, пригодных для застройки доходной недвижимостью, продолжают контролироваться администрациями муниципальных образований.

Тем не менее, в последнее время наметилась тенденция формирования такого рынка. Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под индивидуальное строительство.

Тем не менее, в последнее время наметилась тенденция формирования такого рынка. Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под индивидуальное строительство.

Таблица 8.

Земельные участки под коммерческую застройку						
	Район	Площадь, кв.м.	Источник информации	Назначение	Стоимость, тыс.руб.	Стоимость 1 кв.м.
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск, ул. Центральная	11000	https://dom.sakh.com/land/sell/308972	Коммерческая застройка	12000000	109
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск	20000	https://dom.sakh.com/land/sell/308974	Коммерческая застройка	3000000	150
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск, п. Октябрьский	21000	https://dom.sakh.com/land/sell/347946	Коммерческая застройка	12000000	571
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск, ул. Авиационная	3000	https://dom.sakh.com/land/sell/242125	Коммерческая застройка	3000 000	1000
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск, ул. Анивская.	3900	https://dom.sakh.com/land/sell/270534/	Коммерческая застройка	5900 000	1513
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск	2000	https://dom.sakh.com/land/sell/357506	Коммерческая застройка	3056700	1528
Земельный участок	г. Южно - Сахалинск, ул. Авиационная	7700	https://dom.sakh.com/land/sell/348318	Коммерческая застройка	12 000 000	1558
Средняя удельная цена предложения составляет: $C=(109+150+571+1000+1513+1528+1558)/7$						918

Стоимость 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку в г. Южно-Сахалинске составляет от 109 - 1558 рублей за 1 кв.м. средняя удельная цена предложения составляет - 918 рублей за 1 кв.м.

При анализе цен на земельные участки, находящиеся в частной собственности и фигурирующие на рынке, необходимо иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Обычно, имеются колебания в ту или иную сторону. В частности, практика оценочной деятельности рекомендует снижать цены предложений на 10 – 15 %. Далее, цены предложений могут диктоваться не только рынком, а также рядом субъективных и объективных причин.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены свершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка такого, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и площадь участка, электроснабжение, водоснабжение и т.д. Иногда имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование). Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, так как согласовано

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

СНиПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участков и т.д.).

Огромное значение имеет рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая законность базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.
2. Физическая возможность. Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.
3. Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная стоимость. Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимально текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Учитывая назначение и текущее использование земельного участка, на котором расположен объект оценки единственным использованием объекта оценки, соответствующим представленным выше критериям, будет являться – использование объекта оценки в качестве объекта недвижимости.

8.1. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

<i>Критерий анализа</i>	<i>Вид использования</i>	<i>Обоснование</i>
Рассматриваемые способы использования	Офисное, торговое, производственное, складское, сфера услуг	
Юридически законные способы использования	Офисное, торговое, производственное, складское, сфера услуг	Рассмотрев законные способы использования, оценщик пришел к выводу, что использование зданий под любой вид деятельности не противоречит распоряжениям о зонировании, строительным положениям, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.
Физически возможные способы использования	Офисное, торговое, производственное, складское, сфера услуг	Планировка помещений не накладывают ограничений на использование объектов недвижимости.
Финансово осуществимые способы использования	Торговое, офисное	Использование зданий как производственно-складских и для сферы услуг финансово не целесообразно, так как арендные ставки в этом сегменте рынка недвижимости ниже ставок за торговые и офисные площади.
Максимально эффективные способы использования	Торговое, офисное	Максимально эффективным является использование помещений как торгово-офисных, так как они не требуют внесения дополнительных затрат на переоборудование и обустройство для иного вида деятельности.

В результате анализа оценщик пришел к выводу: *физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль является вариант наиболее вероятного использования объекта как складского.*

8.2. Анализ НЭИ участка

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентоспособное использование объекта недвижимости, иными словами, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый участок имеет уже измененное разрешенное использование – под размещение предприятия общественного питания. Соответственно, в планы собственников и потенциальных арендаторов не входит дальнейшее изменение разрешенного использования. Анализ местоположения объекта и его основных характеристик показывает, что данное использование является наиболее эффективным.

9. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода

При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n \left(C_i \times K_{j=1 \div m} \right) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_j = 1 \div m$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

9.1. Подбор и описание объектов-аналогов

Перечень предлагаемых к продаже аналогичных объектов представлен в таблице 10.

**Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.
Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог № 2	Объект аналог №3
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Адрес (местоположение)	г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3	г. Южно-Сахалинск, ул. Лермонтова	г. Южно-Сахалинск, ул. Гвардейская	г. Южно-Сахалинск, ул. Центральная
Передаваемые права	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Собственность
Факт сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (предложения)	Дата оценки 30.08.2017 г.	Сентябрь 2017 г.	Август 2017г.	Июль 2016 г. (Актуально на дату оценки)
Состояние	Освоен	Освоен	Освоен	Освоен
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие электроснабжения	Присутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь, кв.м.	6875	5000	3632	3000
Цена, руб.	Устанавливается	3 300 000	1 200 000	3 000 000
Цена 1м ² , руб.	Устанавливается	660	330	1000
Источник информации	-	https://dom.sakh.com/land/sell/401452	https://dom.sakh.com/land/sell/339730	https://dom.sakh.com/land/sell/242125

9.2.1. Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка и сложившиеся на рынке недвижимости практике сопоставления цен на рынке земельных участков показателем является 1 кв.м., общей площади земельного участка. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 квадратного метра общей площади.

9.2.2. Расчет корректировок.

1 группа Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка

1. Передаваемые права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Объект-аналог №3, предлагается к продаже на праве собственности – корректировка по данному элементу применялась отрицательная -26% отсутствует.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости не обычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требуют тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу не проводилась.

3. Условия продажи (частота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи. Предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условия, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу не проводилась.

4. Факт сделки (уторговывание). Факт сделки (уторговывание). Данная корректировка проводится для приведение цены предложения к цене сделки. Все объекты аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Для всех аналогов применена скидка на цену предложения в размере 10,2³ (среднее значение для активного рынка).

5. Время продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в августе-сентябре 2017 года – корректировка отсутствует.

³ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости - 2016 г. Том 3 Корректирующие коэффициенты для земельных участков. стр. 292. табл. 79.

II Группа Корректировки, относящиеся непосредственно к объекту

6. **Местоположение.** Местоположение объекта оценки находится в г. Южно-Сахалинске, так же как и объекты аналоги. Корректировка по данному элементу не применялась.

7. **Наличие обеспечения электроснабжением,** Объект оценки имеет на земельном обеспечении электроснабжения, в отличие от объектов аналогов. Отношение цены земельного участка без обеспечения электроснабжения, к цене такого же объекта с наличием электроснабжения составляет 0,82. Корректировка по данному элементу применялась отрицательная +16%⁴.

8. **Фактор масштаба** Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог. Объект оценки и объекты аналоги находятся в одинаковом диапазоне <1 га. По данному элементу корректировка не применялась.

9. Весовые коэффициенты.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого рыболовного судна методом сравнения продаж отобраны объекты, предлагавшиеся к продаже на вторичном рынке и относящиеся к одному сегменту рынка. Запрашиваемая цена у объектов – аналогов имеет разброс, который можно объяснить мерой претензий продавцов и другими субъективными факторами.

В результате сравнения каждого объекта – аналога с объектом оценки водили корректировки, учитывающие различия между ними. Корректировке подвергались все аналоги.

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов – аналогов требуется выполнить согласование результатов скорректированных значений цен аналогов.

Удельный вес аналогов рассчитан с учетом количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогом, к которому было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес. Удельные веса рассчитаны по формуле:

$$\text{Уд.вес.} = \frac{\frac{1}{n^i}}{\sum \frac{1}{n^i}}$$

Где:

уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены сравнения аналога;

n^i – количество внесенных поправок в стоимость i -го сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Допущение: осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Выводы о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений и при телефонном интервьюировании.

9.2.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице, рыночная стоимость 1м² земельного участка определялась как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Табл.12.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	4	5	6
	Цена продажи, руб./м ²	660	330	1000
I группа Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка				
	Корректировка на передаваемые имущественные права	1	1	-26%
	Корректировка на изменения цены в процессе торга (факт сделки)	-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Итоговая корректировка	-10,2%	-10,2%	-36,2%
	Скорректированная стоимость	593	296	638
II Группа Корректировки, относящиеся непосредственно к объекту				
	Корректировка на наличие электроснабжения	+16%	+16%	+16%
	Корректировка на площадь з/у	1	1	1
	Итоговая корректировка	+16%	+16%	+16%
	Скорректированная стоимость	688	343	740
	Количество корректировок	2	2	3
	Удельный вес	0,38	0,38	0,24
	Компонент итоговой стоимости	261	130	178

⁴ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости - 2016 г. Том 3
Корректирующие коэффициенты для земельных участков. стр.214. табл.61

Средневзвешенная стоимость, м ²	569
Общая площадь объекта оценки, м ²	6875
Результат применения сравнительного подхода к оценке стоимости объекта оценки, руб.	$C=569*6875 = 3911875$

Вывод: таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 6875 м² на 30.08.2017 г., округленно составляет: 3912000 (Три миллиона девятьсот двенадцать тысяч) рублей. 00 копеек.

9.3. Определение рыночной нежилых стоимости зданий сравнительным подходом

Метод сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж)
- метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее предпочтительным, по мнению Оценщика, в рамках сравнительного подхода является метод сравнительной единицы. На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов (жилого назначения). Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнительных продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов
- выбор единицы сравнения
- выбор элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости объекта оценки

9.3.1. Выбор и описание объектов – аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное
- конструктивное
- параметрическое

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы). Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное. Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь и пр.)

Подбор объектов-аналогов осуществлен Оценщиком по критерию наибольшего соответствия объекту оценки (в т.ч. объекту оцениваемого права) по основным критериям, определенным в ходе анализа рынка.

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице 4.10.

9.3.2. Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка и сложившейся на рынке недвижимости практике сопоставления цен на рынке нежилых недвижимости показателем цен является 1м² общей площади нежилых помещений. Таким образом, для дальнейших расчетов единицы сравнения является цена 1квadratного метра общей площади.

Данные по продажам объекта оценки Склад*

Таблица 4.10

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Местоположение	г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3	г. Южно-Сахалинск, ул. Украинская, д. 24а	г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, 61	г. Южно-Сахалинск, ул. Центральная
Источник информации		https://dom.sakh.com/business/sell/396651	Компания Этажи, г. Южно-Сахалинск, ул. Курильская, д. 38, кв. 11	https://dom.sakh.com/business/sell/328419
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи		Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.

Описание объекта	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (склад)
Техническая характеристика здания	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь
Общая площадь, м ² :	450	229	450	240
Площадь земельного участка, м ² :	При расчетах не учитывается	4203	2235	3000
Права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этажность	1	1	1	1
Год постройки	2016	н/у	н/у	2016
Техническое состояние	Хор	Хор	Хор	Хор.
Состояние подъездных путей	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит
Цена продажи, руб.	Определяется	12000000	15000000	7000000
Цена продажи без стоимости з/у	Определяется	8141646	12948270	4255000
Цена 1м ² , руб.	Определяется	35553	28774	17729

Так как в составе объектов аналогов имеются земельные участки в собственности, а в нашем случае, оценивались права аренды на земельный участок. Следует выделить из общей стоимости объекта – аналога стоимость земельного участка. Согласно анализу ранка земельных участков, средняя стоимость, земельного участка коммерческого назначения по г. Южно-Сахалинску составляет 918 рублей за 1 кв.м.

Объект аналог № 1: 4203 x 918 = 3858354

Объект аналог № 2: 2235 x 918 = 2051730

Объект аналог № 3: 3000 x 918 = 2754000

9.3.3. Расчет корректировок.

I группа Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка

1. Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости не необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требуют тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу не проводилась.

3. Условия продажи (частота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи. Предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условия, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу не проводилась.

4. Факт сделки (уторговывание). Данная корректировка проводится для приведение цены предложения к цене сделки. Все объекты аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Для всех аналогов применена скидка на цену предложения для низкоклассных производственно-складских объектов в размере 7%⁵ (средняя).

5. Условия рынка – учитываются изменения рыночных условий с течением времени. Объект оценки оценивается на август 2017 года и цены всех объектов - аналогов представлены по состоянию на август - сентябрь 2017г. Средний срок экспозиции нежилой недвижимости в Сахалинской области составляет порядка 9 месяцев и более, поэтому в течении данного периода цена на объект обычно не меняется. Корректировка по данному элементу не применялась

II Группа Корректировки, относящиеся непосредственно к объекту

6. Местоположение. Местоположение объекта оценки находится в г. Южно-Сахалинске так же как и объекты аналоги. Ввод корректировки по данному элементу не требуется.

7. Материал несущих и ограждающих конструкций.

⁵ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости -2016г. Том I. часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 158, табл. 27. Величина скидки применена на уровне среднего значения для активного рынка.

Уровень капитальности несущих и ограждающих элементов объекта оценки и объектов – аналогов одинаковый. Корректировка по данному элементу не применялась

8. Техническое состояние объектов.

Объект оценки находится в хорошем состоянии (не требует ремонта), по информации продавцов и телефонному интервьюированию риэлторов техническое состояние объектов аналогов аналогично. Корректировка по данному элементу не применялась.

10. Корректировка на площадь (масштабный фактор). Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости зданий в зависимости от диапазонов к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог. Объект оценки находится в диапазоне от 300-1000 кв.м. а объекты аналоги № 1,3 находятся в диапазоне от 100-300. По данному элементу применялась отрицательная корректировка -11%.⁶

11. Корректировка на этажность. С точки зрения рыночной стоимости (стоимость в обмене), а не инвестиционной (в пользовании), стоимость 1 кв.м зданий с этажностью более 3-х ниже, чем стоимость 1 кв.м. 2-3 этажных зданий. До 5-6 этажей такое снижение стоимости лежит в пределах 3-5%. Для 9-ти, 11-и этажных зданий эта величина составляет 12-15%. Исследования показывают, что количество этажей более 3-х не считаются преимуществом. В нашем случае рассматриваются объекты с числом этажей от 2-х до 3-х. В связи с этим применение корректировки на этажность не требуется.

12. Использование – учитывается характер использования объекта. Использование всех объектов аналогов производится по назначению. Корректировка по данному элементу не применялась.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов и риэлторов, полученных из объявлений и при телефонном интервьюировании. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме. (См. таблицу 9)

Таблица корректировок сравнимых продаж

Таблица 9

№ п/п	Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
	Цена продажи, руб./м ²	35553	28774	17729
I группа корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка				
1.	Корректировка на изменения цены в процессе торга (факт сделки)	-7%	-7%	-7%
2.	Скорректированная стоимость	33064	26760	16488
II группа корректировки, относящиеся непосредственно к объекту				
5.	Масштабный фактор	-11%	1	-11%
7.	Общая корректировка	-11%	1	-11%
1.	Скорректированная стоимость	29427	26760	14674
2.	Количество корректировок	2	1	2
11.	Удельный вес	0,25	0,50	0,25
12.	Компонент итоговой стоимости, м ²	7357	13380	3669
13.	Средневзвешенная стоимость, м ²		24406	
14.	Общая площадь оцениваемого объекта, м ²		450	
15.	Результат применения сравнительного подхода к оценке стоимости объекта оценки, руб.		10982700	
16.	Так как объектом оценки является объект незавершенного строительства и степень готовности объекта оценки составляет 95%, следует его рыночную стоимость уменьшить на 5%			10982700-5% = 10433565≈10434000

⁶ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости -2016г. Том I.часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 156, табл. 52.

Данные по продажам объекта оценки Мастерская*

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
Местоположение	г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3	г. Южно-Сахалинск, ул. Украинская, д. 24а	г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, 61	г. Южно-Сахалинск, ул. Центральная
Источник информации		https://dom.sakh.com/business/sell/396651	Компания Этажи, г. Южно-Сахалинск, ул. Курильская, д. 38, кв. 11	https://dom.sakh.com/business/sell/328419
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи		Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
Описание объекта	Нежилое здание (мастерская)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (склад)
Техническая характеристика здания	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь	Оцинкованная гофрированная сталь
Общая площадь, м ² :	631,5	229	450	240
Площадь земельного участка, м ² :	При расчетах не учитывается	4203	2235	3000
Права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этажность	1	1	1	1
Год постройки	2016	н/у	н/у	2016
Техническое состояние	Хор	Хор	Хор	Хор.
Состояние подъездных путей	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит	Удовлетворит
Цена продажи, руб.	Определяется	12000000	15000000	7000000
Цена продажи без стоимости земельного участка, руб		8141646	12948270	4255000
Цена 1м ² , руб.	Определяется	35553	28774	17729

Так как в составе объектов аналогов имеются земельные участки в собственности, а в нашем случае, оценивались права аренды на земельный участок. Следует выделить из общей стоимости объекта – аналога стоимость земельного участка. Согласно анализу ранка земельных участков, средняя стоимость, земельного участка коммерческого назначения по г. Южно-Сахалинску составляет 918 рублей за 1 кв.м.

Объект аналог № 1: 4203 x 918 = 3858354

Объект аналог № 2: 2235 x 918 = 2051730

Объект аналог № 3: 3000 x 918 = 2754000

9.3.4. Расчет корректировок.

1 группа Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка

8. Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась

9. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости не обычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требуют тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу не проводилась.

10. Условия продажи (частота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных

Оценочная компания «Эксперт», г. Южно-Сахалинск, ул. Поповича, д. 98, оф.5.

Тел: 47-47-48; Тел/факс: 24-77-24 E-mail: ekspertocenka@mail.ru

условий продажи. Предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условия, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу не проводилась.

11. Факт сделки (уторговывание). Данная корректировка проводится для приведение цены предложения к цене сделки. Все объекты аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Для всех аналогов применена скидка на цену предложения для низкокласных производственно-складских объектов в размере 7%⁷ (средняя).

12. Условия рынка – учитываются изменения рыночных условий с течением времени. Объект оценки оценивается на август 2017 года и цены всех объектов - аналогов представлены по состоянию на август - сентябрь 2017г. Средний срок экспозиции нежилой недвижимости в Сахалинской области составляет порядка 9 месяцев и более, поэтому в течении данного периода цена на объект обычно не меняется. Корректировка по данному элементу не применялась

II Группа Корректировки, относящиеся непосредственно к объекту

13. Местоположение. Местоположение объекта оценки находится в г. Южно-Сахалинске так же как и объекты аналоги. Ввод корректировки по данному элементу не требуется.

14. Материал несущих и ограждающих конструкций.

Уровень капитальности несущих и ограждающих элементов объекта оценки и объектов – аналогов одинаковый. Корректировка по данному элементу не применялась

8. Техническое состояние объектов.

Объект оценки находится в хорошем состоянии (не требует ремонта), по информации продавцов и телефонному интервьюировании риэлторов техническое состояние объектов аналогов аналогично. Корректировка по данному элементу не применялась.

13. Корректировка на площадь (масштабный фактор). Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости зданий в зависимости от диапазонов к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог. Объект оценки находится в диапазоне от 300-1000 кв.м. а объекты аналоги № 1,3 находятся в диапазоне от 100-300. По данному элементу применялась отрицательная корректировка -11%.⁸

14. Корректировка на этажность. С точки зрения рыночной стоимости (стоимость в обмене), а не инвестиционной (в пользовании), стоимость 1 кв.м зданий с этажностью более 3-х ниже, чем стоимость 1 кв.м. 2-3 этажных зданий. До 5-6 этажей такое снижение стоимости лежит в пределах 3-5%. Для 9-ти, 11-и этажных зданий эта величина составляет 12-15%. Исследования показывают, что количество этажей более 3-х не считаются преимуществом. В нашем случае рассматриваются объекты с числом этажей от 2-х до 3-х. В связи с этим применение корректировки на этажность не требуется.

15. Использование – учитывается характер использования объекта. Использование всех объектов аналогов производится по назначению. Корректировка по данному элементу не применялась.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов и риэлторов, полученных из объявлений и при телефонном интервьюировании. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта выполнен в табличной форме. (См. таблицу 9)

Таблица корректировок сравнимых продаж

Таблица 9

№ п/п	Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1	2	3	4	5
	Цена продажи, руб./м ²	35553	28774	17729
I группа корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка				
1.	Корректировка на изменения цены в процессе торга (факт сделки)	-7%	-7%	-7%
2.	Скорректированная стоимость	33064	26760	16488
II группа корректировки, относящиеся непосредственно к объекту				
5.	Масштабный фактор	-11%	1	-11%
7.	Общая корректировка	-11%	1	-11%
3.	Скорректированная стоимость	29427	26760	14674
4.	Количество корректировок	2	1	2
11.	Удельный вес	0,25	0,50	0,25
12.	Компонент итоговой стоимости, м ²	7357	13380	3669

⁷ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости -2016г. Том I. часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 158, табл. 27. Величина скидки применена на уровне среднего значения для активного рынка.

⁸ Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочника оценщика недвижимости -2016г. Том I. часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. стр. 156, табл. 52.

13.	Средневзвешенная стоимость, м ²	24406
14.	Общая площадь оцениваемого объекта, м ²	631,5
15.	Результат применения сравнительного подхода к оценке стоимости объекта оценки, руб.	15409232
16	Так как объектом оценки является объект незавершенного строительства и степень готовности объекта оценки составляет 95%, следует его рыночную стоимость уменьшить на 5%	15412389-5% = 14641770≈14642000

Расчет полной стоимости объектов недвижимости (нежилых зданий) производится путем суммирования стоимости земельного участка и затрат на воспроизводство улучшений по формуле:

$$C = C_{\text{улучш.}} + C_{\text{зем}}$$

$$C = \text{Зем.уч} + \text{склад} + \text{мастерская} +$$

$$C = 3912000 + 10434000 + 14642000 = 28988000$$

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная на основе сравнительного подхода, на 30.08.2017 года, с учетом НДС округленно составляет: 28988000 рублей

28988000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей;

Из них:

Право аренды земельного участка: 3912000 (Три миллиона девятьсот двенадцать тысяч) рублей

Склад: 10434000 (Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

Мастерская: 14642000 (Четырнадцать миллионов шестьсот сорок два) рублей

10. Согласование результатов.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости: удельный вес присвоен 1

Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная на основе сравнительного подхода, на 30.08.2017 года, с учетом НДС округленно составляет: 28988000 рублей

28988000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей;

Из них:

Право аренды земельного участка: 3912000 (Три миллиона девятьсот двенадцать тысяч) рублей

Склад: 10434000 (Десять миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей

Мастерская: 14642000 (Четырнадцать миллионов шестьсот сорок два) рублей

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость движимого имущества принадлежащего на правах собственности СМУ «Дальэлектромонтаж» имени Г.А. Юзефовича, по состоянию на 30.08.2017 составляет:

Наименование	Рыночная стоимость с округлением в руб., с НДС.	Рыночная стоимость с округлением в руб., без НДС.
<i>Право аренды земельного участка</i>	3912000 Земельный участок НДС не облагается	3912000
<i>Склад</i>	10434000	8842000
<i>Мастерская</i>	14642000	12408000
Итого	28988000	25162000

Полученные значения итоговой стоимости объекта оценки могут быть рекомендованы согласно цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки.

С уважением,
Специалист Оценщик


(подпись, дата) *30.08.2017*

/Родюкова А.Ю./



10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

10.1 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Решение Арбитражного суда Сахалинской области Дело № А59-2230/2015 от 18.05.2017 года об утверждении конкурсного управляющего.
2. Разрешение на строительство № RU65302000-0000003417
3. Договор аренды земельного участка № 01084 от 21.03.2011г.
4. Кадастровый паспорт земельного участка от 02.02.2011г. №6501/201/11-420

10.2. Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
4. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
5. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
6. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

10.3. Перечень методической литературы

5. “Об оценочной деятельности в РФ”, Федеральный Закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
6. Стандарты Российского общества оценщиков, М., РОО, 2015
7. Ковалев А.П. Ценообразование при производстве и продаже машин и оборудования: учеб пособие. 2-е изд.,испр. и доп. М., 2006. 92с
8. ГОСТ Р 51195.0.02-98 – Единая система оценки имущества. Термины и определения.
9. Оценка Автотранспортных средств /Андрианов Ю.В./
10. Руководство по организации диагностирования легковых автомобилей на СТО системы «Автотехобслуживание» /РД 37.009.010-85/
11. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке
12. Данные Сахалинского областного комитета государственной статистики о социально-экономическом положении Сахалинской области и г. Южно-Сахалинска за январь-сентябрь 2016 года.
13. Российский оценщик. Официальное издание РОО 2017 г.

10.4. Перечень источников внешней информации

1. Сахалинский портал <http://www.sakh.com/>;
2. www.farpost.ru
3. www.safe.ru
4. www.skh.shop.v-lazer.com
5. www.hmshop.ru
6. www.sk-service.ru
7. Другая информация сети Internet

11. Приложение

1. Копия источников информации на 7-ми листах
2. Копии документов о страховании гражданской ответственности оценщика, об образовании оценщика, о членстве в профессиональных общественных организациях, на 4-х листах.

Фотографии объекта оценки



УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005г. №698

КОМУ

Открытое акционерное общество Сахалинское монтажное
управление "Дальэлектромонтаж"

г. Южно-Сахалинск, ул. Достоевского, д. 3

Разрешение на строительство

№ RU65302000-0000003417

Администрация города Южно-Сахалинска

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

Склад и мастерская

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие характеристики, описание этапа на строительство, реконструкции если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

Кадастровый номер - 65:01:0204003:40

расположенного по адресу:

Сахалинская область, г.Южно-Сахалинск, Северо-западный промрайон, северо-восточнее
производственной базы "Дальэлектромонтаж" (ул.Достоевского, 3).

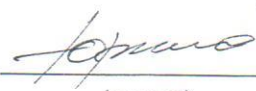
Общая площадь - 450кв.м.; Строительный объем - 3118,5куб.м.; Этажность - 1;

Срок действия настоящего разрешения

до 23 января 2014 г.

Вице-мэр по градостроительству

(должность руководителя органа, выдавшего
разрешение на строительство)



(подпись)

Г.Т.Юрин

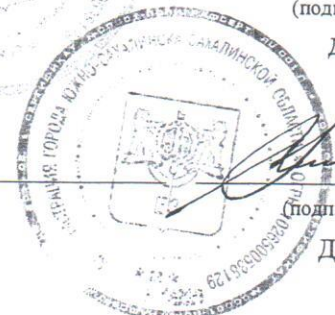
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

23 января 2013 г.

Действие настоящего разрешения продлено
Вице-мэр

(должность руководителя органа, выдавшего
разрешение на строительство)



(подпись)

Дата выдачи

01 июня 2017 г.

Н.Н.Соколов

(расшифровка подписи)

26 октября 2016



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

693000, РОССИЯ, ЮЖНО-САХАЛИНСК, УЛ. КАРЛА МАРКСА, 32
ТЕЛ: (4242) 46-44-00, ФАКС: (4242) 46-44-24

ЗАО СМУ «ДЭМ»
им. Г.А. Юзефовича

Достоевского ул., д. 3
г. Южно-Сахалинск, 693000

От 30 МАР 2017 № 2559-026/07
На № б/н от 22.03.2017

О внесении изменений в разрешение на
строительство от 23.01.2013
№RU65302000-00000003417

Управление архитектуры и градостроительства, рассмотрев Ваше заявление от 12.12.2016 и корректировку проектной документации, связанную с разделением на очереди, на основании п. 3.9.1 Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство», утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска 25.04.2016 № 1230-па, вносит изменения в разрешение на строительство от 23.01.2013 №RU65302000-00000003417 объекта «Склад и мастерская», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0204003:40.

В наименование объекта слова «Склад и мастерская» заменить на слова «Склад и мастерская. Первая очередь — склад. Вторая очередь — мастерская».

Слова «Общая площадь — 450 кв.м.; Строительный объем — 3118,5 куб.м.; этажность — 1» заменить на слова «Склад: Общая площадь — 450 кв.м.; Строительный объем — 3118,5 куб.м.; этажность — 1. Мастерская: Общая площадь — 631,5 кв.м.; Строительный объем — 4111 куб.м.; этажность — 1».

Данное письмо считать приложением к разрешению на строительство от 23.01.2013 №RU65302000-00000003417. Письмо «О внесении изменений в разрешение на строительство от 23.01.2013 №RU65302000-00000003417» от 15.12.2016 №14446-026/017 считать недействительным.

Начальник управления

А.А.Брусенцев

Объявление № 396651

Продам коммерческую недвижимость склад

12 000 000 руб. (52 402 руб./м²) [Купить по ипотеке](#)

Площадь: 229 м²

Этаж: 1/1

Южно-Сахалинск, улица Украинская, 24а

Этажи Сахалин / 1250 объявлений

Телефоны:

8-... / 62 объявления

(4-... / 1126 объявлений)

E-mail:

у:

[Показать контакты](#)

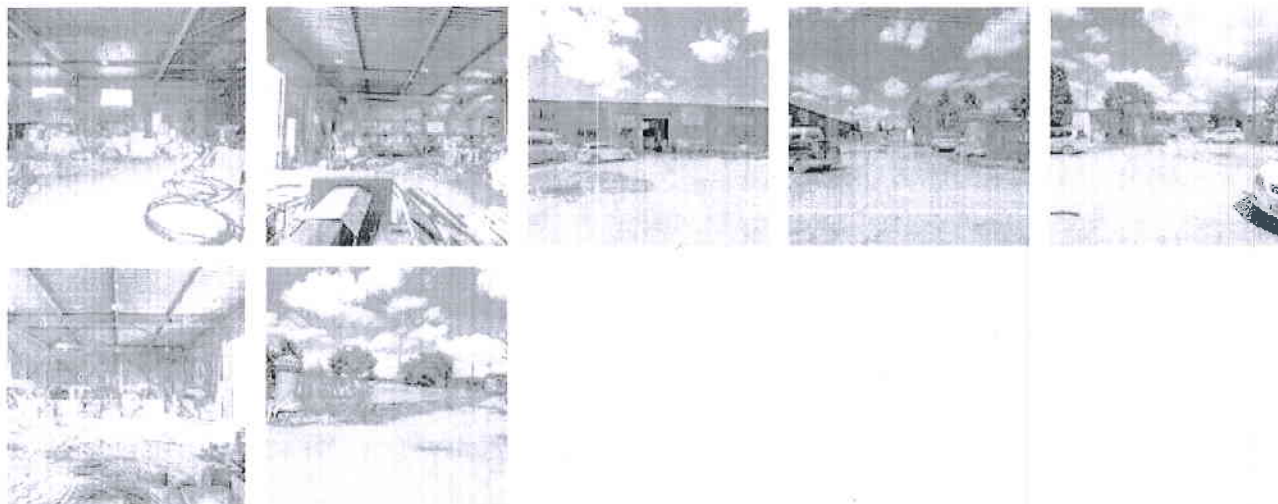
Ипотека: возможна

Поступило выгодное коммерческое предложение. Складское помещение, металлоконструкция, обшита профнастилом, полы плита, одноэтажное, 228.8 м², высота и ширина позволят заездом большегруза!, не отапливаемое, проведено электричество 50вт, территория земельного участка(щебень) 2203 м²., (рядом дополнительно используется около 2000 м²). Удобный подъезд, развитая транспортная развязка. Полное юридическое сопровождение. Торг возможен, рассмотрим все предложения.

Добавлено 01.03, обновлено 01.08.

Объявление просматривали 412 раз. Интересовались контактами 27 раз.

Звонок в блокнот 1 человек.



+

-

по Мира

Продам коммерческую недвижимость

Этажи Сахалин

Склад, 229 м², этаж: 1/1
улица Украинская, 24а**12 000 000 р.**

X

6г

8а

20

12а

20/6

20/4

14

14а

14в

12

28а

24

24а

22

34г

34в

71

38г

42б

7в

7б

7а

6в

6д



Звоните
44-90-00, 24-10-01/02



Объявление № 339730

Продам земельный участок

1 200 000 руб. (330 руб./м²) [Купить по ипотеке](#)

Земельный участок: 36,32 сотки в аренде, коммерческая застройка

Южно-Сахалинск, Владимировка, улица Лермонтова

Частное лицо / 5 объявлений

Телефон:

[Показать контакты](#)

E-mail:

[Показать контакты](#)

[Показать контакты](#)

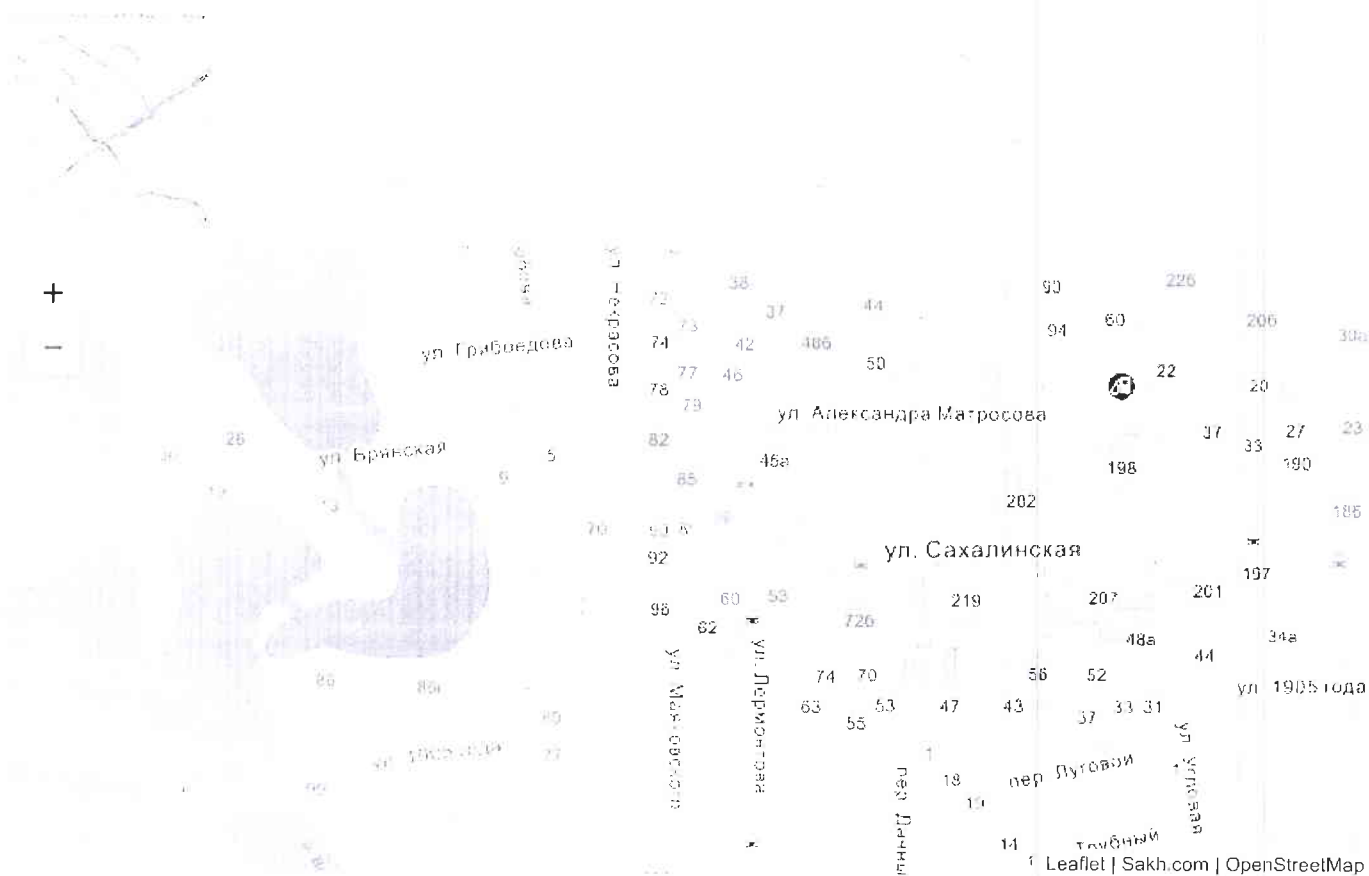
Ипотека: возможна

Продается земельный участок (или бартер на авто/спецтехнику) площадью 3632 кв. м (с перспективой расширения до 0.5 га) в г. Южно-Сахалинске в районе пересечения ул. Лермонтова и ручья Маяковского (за автобусной остановкой - съезд на дачи - см. схему) под строительство административного здания. Отличное место для размещения промбазы, складских открытых и закрытых складских сооружений и строительства магазина хозяйственных и продовольственных товаров в крупном садоводческом массиве. Аренда на 10 лет.

Добавлено 20.09.2016 обновлено 18.08.

Земельный участок просмотрели 1070 раз. Интересовались контактами 115 раз.

Дополнительно в базе 6 человек.



Недвижимость



Звоните
44-90-00, 24-10-01/02



Объявление № 401452

Продам земельный участок

3 300 000 руб. (660 руб./м²)

Земельный участок: 50 соток в аренде, коммерческая застройка

Южно-Сахалинск, улица Лермонтова

Частное лицо / 1 объявление

Телефон:

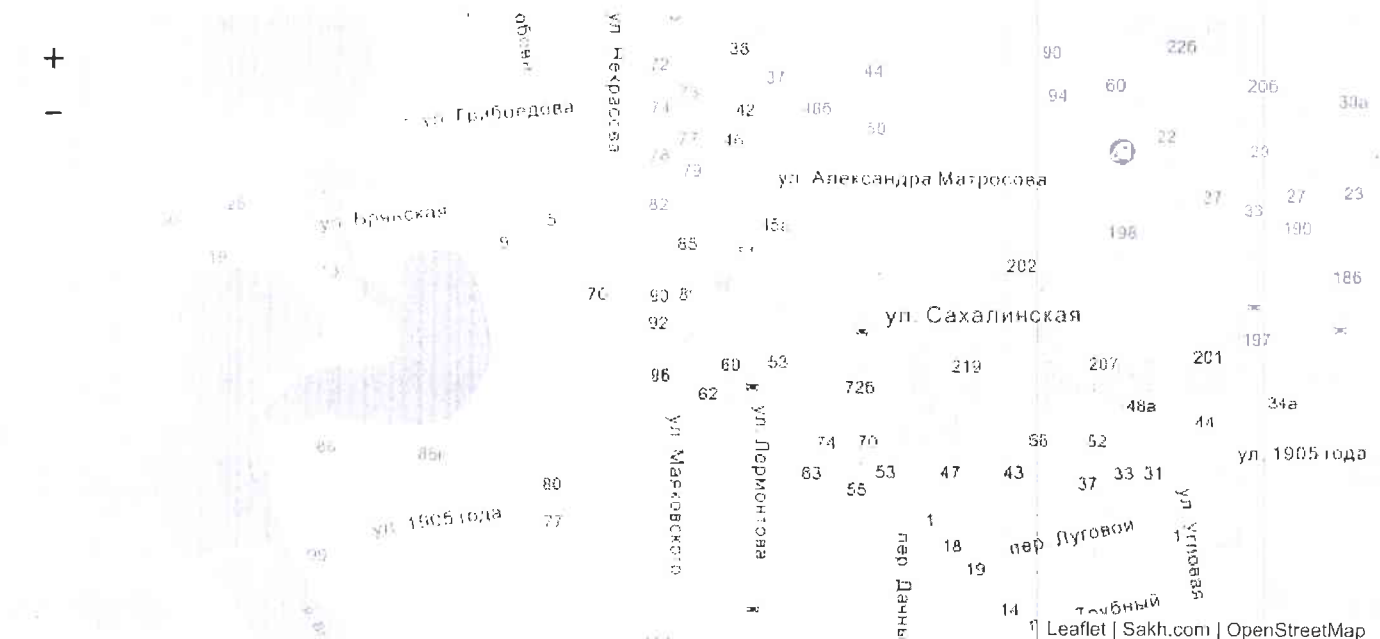
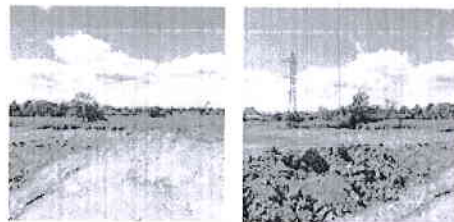
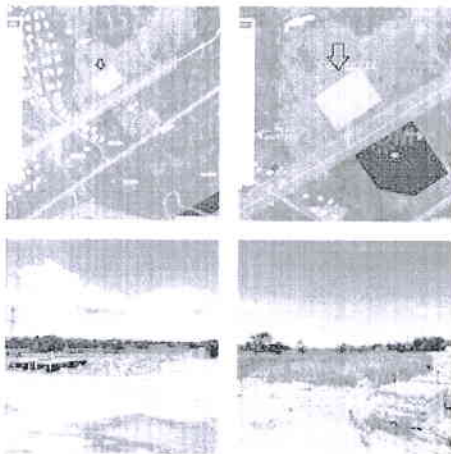
[Звонить / 1 объявление](#)

[Показать контакты](#)

Я собственник. Срочно продам коммерческий участок. Ровный перспективный участок под коммерческую застройку. На данный момент назначение под строительство СТО. Аренда до конца 2027г. подробности по телефону, звоните поговорим по цене, рассмотрю все варианты.

Действительно 3 300 обновлено сегодня

Объявление просматривали 111 раз. Интересовались контактами 15 раз.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Родюкова Анастасия Юрьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6405 № 570310, выдан 09.09.2005г.

ОВД г. Корсакова Сахалинской обл.

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«26» августа 2011г., регистрационный № 007554

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «28» августа 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024341 *

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Родюкова Анастасия Юрьевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>	
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей, 00 копеек.	6 000,00 (Шесть тысяч) рублей, 00 копеек.	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,2%.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно безналичным платежом на расчётный счёт Страховщика в срок до «18» августа 2017г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «12» августа 2017г.	по «11» августа 2018г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной в п. 3.1. Договора страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на ___ л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК :
САО «ВСК»

Сахалинский филиал САО «ВСК»
693000, Сахалинская область,
г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 279/А
Тел./факс: 8(4242) 51-11-22/доб-115
ИНН 7710026574, 26.03.2011г
ОГРН 1027700186062,
КПП 650102001
Р./счет 40701810950340100001
Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк»
г. Хабаровск, К./счет 30101810600000000608
БИК 040813608 Код ОКОНХ 96220
ОКВЭД 66.03; ОКОПФ 47; ОКАТО 45268560000;
ОКПО 45431752

От имени Страховщика:



/Алдухова Л.В./

Место выдачи Страхового полиса: г. Южно - Сахалинск

Дата выдачи 12/08/2017г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Анастасии Яковлевны Зодюковой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "14 мая 2012 г. по 14 июня 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) *Инженерные специальности высшего уровня квалификации в сфере строительства*
образовательного учреждения (образовательного профессионального образования) по *Направлению "Финансы и кредит"*
(наименование программы, специальности, профессии, специальности, профессии)

в объеме *104 часа*

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Финансовый обзор и кредиты</i>	<i>42</i>	<i>зачтено</i>
<i>Наименования кредитных финансовых розничных финансов</i>	<i>30</i>	<i>зачтено</i>
<i>Кредитные инструменты</i>	<i>32</i>	<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку в (на) *Мет*
(наименование предприятия)

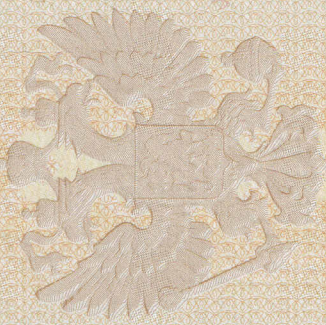
выполнил(а) работу по теме *Мет*
(наименование темы)



С. С. Сидоров
Директор (директор)

Секретарь

Город *Казань* 100 *2012*



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации



62213

Регистрационный номер

