



ИП Франчук С.Г.
183038 г. Мурманск, ул. Коминтерна, д. 7, офис 508
телефон (8152) 40-02-02



Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Порядковый номер отчета: 8/1-16

Дата оценки: 2 августа 2016 г.

Дата составления отчета: 2 августа 2016 г.

Заказчик: МУП «Недвижимость Кандалакши»

Мурманск - 2016

Оглавление

1	Задание на оценку.....	3
2	Применяемые стандарты оценки	4
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	4
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
5	Основные факты и выводы.....	7
5.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	7
5.2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	7
5.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
5.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
5.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
5.6	Заявление о соответствии	8
5.7	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	8
6	Описание объекта оценки	9
6.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
6.2	Вывод о пригодности объекта оценки в качестве объекта мены.....	9
6.3	Описание местоположения Объекта оценки.....	9
6.4	Описание объекта недвижимости	11
6.5	Описание земельного участка	12
6.6	Фотографии объекта оценки.....	15
7	Анализ рынка объекта оценки.....	16
7.1	Анализ социально-экономической обстановки в стране.....	16
7.2	Анализ социально-экономического положения Мурманской области	17
7.3	Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Мурманска	23
7.4	Анализ рынка недвижимости Мурманской области.....	31
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
8.1	Анализ участка как свободного.....	33
8.2	Анализ участка с имеющейся застройкой	33
9	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	35
9.1	Последовательность проведения оценки.....	35
9.2	Обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов	36
9.3	Затратный подход к оценке	36
10	Согласование результатов оценки	50
11	Итоговое заключение.....	50
11.1	Итоговое заключение о стоимости.....	50

1 Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки	Часть здания котельной, назначение: нежилое, площадь 91,1 м ² , количество этажей: 1. Кадастровый номер объекта оценки 51:18:0020107:134. Адрес объекта оценки: город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97; Земельный участок (право не оформлено) общей площадью 806 м ² с кадастровым номером 51:18:0020107:15.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22355672 от 29.07.2016; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22366332 от 29.07.2016; Технический паспорт на часть здания котельной № 630 от 15.05.2005.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право хозяйственного ведения
Обременения (ограничения) прав на объект оценки	Запрещение сделок с имуществом на основании Постановления о запрете регистрационных действий по отчуждению (снятию с учета) имущества должника в целях обеспечения исполнения исполнительных документов и/п 146/15/51021-ИП от 2015-03-04
Имущественные права на земельный участок	Права собственности не оформлены
Обременения (ограничения) прав на земельный участок	Нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	2 августа 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится, исходя из текущего использования объекта оценки
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Нет
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течении 10 дней с момента заключения договора на оценку
Прочие условия	Итоговая величина стоимости объекта должна быть выражена в рублях; Указание границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость, не требуется.

2 Применяемые стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297).

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611).

Свод стандартов оценки РОО ССО РОО-2015, утвержден решением Совета РОО от 23.12.2015 г. (последняя, действующая на дату оценки, редакция).

3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В процессе подготовки Отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Сведения, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными, однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это возможно, указывается ее источник.
4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в настоящем Отчете.
8. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на

себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

9. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

10. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

11. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».

15. Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является предметом залога, а также является ли объект оценки памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является предметом залога в какой-либо кредитной организации и не является памятником архитектуры.

16. Заказчик ознакомлен с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО-7), «Правилами страхования ответственности оценщиков ОСАО «Ингосстрах».

17. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Данные о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие
Полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши»
ОГРН	1025100536075
Дата присвоения ОГРН	11.09.2002
Местонахождение	184049 г. Кандалакша Мурманской области, ул. Новая, д. 10, корп. 1

Данные об Исполнителе

Исполнитель (полное наименование)	Индивидуальный предприниматель Франчук Сергей Георгиевич
ИНН	519100306422
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	316519000062961
Дата присвоения ОГРНИП, регистрирующий орган	25 мая 2016 года, ИФНС по г. Мурманску
Место нахождения	183025 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 39, кв. 121

Сведения об Оценщике

Оценщик	Франчук Сергей Георгиевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт гражданина РФ серии 47 03 № 808808, выдан 06.11.2003 года ОВД Октябрьского округа г. Мурманска (код подразделения 512-002)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 24 января 2008 года за регистрационным номером 002879). Место нахождения СРО: 105066 Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» ПП № 047612, рег. № 04/23, МИПК при СПбТУ, 26 января 2001 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности № 433-703-000231/16 от 11.01.2016 г., выдан ОСАО «Ингосстрах». Лимит ответственности – 30 000 000 руб. Срок действия договора страхования – с 20.01.2016 г. по 19.01.2017 г.
Стаж работы в оценке	20 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались. В этой связи указание квалификации таких специалистов и степени их участия в проведении оценки объекта оценки неприменимо.

5 Основные факты и выводы

5.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 08-16 от 05.07.2016 г. на проведение оценки между Заказчиком – Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши» в лице конкурсного управляющего Сирицы Дмитрия Викторовича, действующего на основании Решения¹ Арбитражного суда Мурманской области от 30.09.2015 по делу № А42-127/2015, и Исполнителем – Индивидуальным предпринимателем Франчуком Сергеем Георгиевичем.

5.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Краткое описание объекта оценки	Часть здания котельной, назначение: нежилое, площадь 91,1 м ² , количество этажей: 1. Кадастровый номер объекта оценки 51:18:0020107:134. Адрес объекта оценки: город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97; Земельный участок (право не оформлено) общей площадью 806 м ² с кадастровым номером 51:18:0020107:15.
Собственник объекта оценки	Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши», ОГРН 1025100536075 от 11.02.2002, ИНН/КПП 5102002253/510201001, Местонахождение: 184049 г. Кандалакша Мурманской области, ул. Новая, д. 10, корп. 1
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	66 785,31

5.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Вес (при согласовании)	Значение
Затратный подход, руб.	100%	636 526
Доходный подход, руб.	0%	Мотивированный отказ
Сравнительный подход, руб.	0%	Мотивированный отказ

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки (без учета НДС), руб.	636 526

¹ <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=3989C1FB66CC658A29F460B7F9CDF864>

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в Задании на оценку.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 12).

5.6 Заявление о соответствии

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

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением, и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

5.7 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- a. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- b. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e. Составление отчета об оценке.

6 Описание объекта оценки

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

В рамках настоящей оценки использовались следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (все документы представлены в виде копий):

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22355672 от 29.07.2016;

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22366332 от 29.07.2016;

Технический паспорт на часть здания котельной № 630 от 15.05.2005.

6.2 Вывод о пригодности объекта оценки в качестве объекта мены

Свободное обращение объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличии объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих документов и ознакомления с объектом оценки, можно сделать вывод о пригодности объекта оценки в качестве объекта залога.

6.3 Описание местоположения Объекта оценки

Целью настоящего раздела отчета является анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки, его привлекательность для конечных потребителей.

6.3.1 Краткое описание г. Кандалакши

Кандала́кша (карел. Kandalakši, Kannanlakši, Kandalahiti, фин. Kantalahti, колтта-саамск. Kăddluhtt, древнеисл. Handvik) - город (с 1938) на юго-западе Мурманской области России. Административный центр Кандалакшского района и городского поселения Кандалакша.

Население - 32 945 чел. (2015).

Город расположен на побережье Кандалакшского залива Белого моря, в устье реки Нива, в 200 км к югу от Мурманска, окружён территорией Зашейковского лесничества.

Ближайшие населённые пункты: Белое море (10 км), Лувеньга (14 км) и Нивский (16 км). В состав города входят отдалённые районы Нива-3, Лупче-Савино и Лесозавод № 6.

В окрестностях Кандалакши - Кандалакшский заповедник (место охраны гнездовых колоний морских птиц островов Белого и Баренцева морей).

Экономика

- Кандалакшский алюминиевый завод (КАЗ), принадлежащий группе «РУСАЛ»;
- морской порт;
- опытный машиностроительный завод;
- железнодорожная станция «Кандалакша», эксплуатационное депо ТЧ-28, локомотивное депо ТЧ-27 и вагонное депо;
- автоколонна № 1443.

Инфраструктура

- Кандалакшский порт;
- крупный железнодорожный узел.

Торговля

В городе развита торговля, имеются множество продовольственных и несколько строительных магазинов, магазины компьютерной и бытовой техники и другие. Также в городе имеются федеральные торговые сети «7Я семья», «Евросеть», «Связной» и т. д.

6.3.2 Характеристика локального месторасположения объекта оценки

В результате визуального осмотра от 02.08.2016, проведенного по адресу: город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97 (осмотр осуществлял оценщик Франчук С.Г., тел. 8-(921)-725-33-44 в присутствии представителя Заказчика), были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица. Описание местоположения Объекта оценки.

Наименование	Характеристика
Адрес	Объект оценки расположен по адресу: город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97
Район города	На западе города
Локальное местоположение	Удаление от центральной части города
Преобладающая застройка микрорайона	Застройка территории местоположения Объектов оценки имеет ярко выраженную промышленную направленность. Ближайшее окружение. Объекта оценки составляют здания производственно–складского назначения
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность – удовлетворительная
Подъездные пути	Автомобильный подъездной путь в удовлетворительном состоянии
Обеспеченность общественным транспортом	Нет
Обеспеченность личным автомобильным транспортом	Без ограничений
Близость к скоростным магистралям	На удалении от скоростных магистралей
Интенсивность транспортных потоков	Низкая
Условия парковки	Парковка и маневрирование легкового автотранспорта возможна на территории Объекта оценки
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как слабо развитая (ввиду того, что объект оценки находится в Промзоне)
Развитость инженерной инфраструктуры	Район расположения Объектов оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водо-, газ-, тепло-, электроснабжением, канализацией и слаботочными системами)
Экологическая обстановка района	По состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках Объекта

	оценки, поэтому экологическое состояние было принято удовлетворительным, что соответствует общерайонной ситуации, отрицательное влияние на экологическую обстановку оказывает объект оценки – часть здания котельной
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Присутствуют
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Выводы:	Положительными факторами расположения объекта оценки является: не выявлено. По мнению Оценщика, местоположение Объекта оценки с коммерческой точки зрения пригодно только для использования в качестве котельной.

6.4 Описание объекта недвижимости

Описание рассматриваемого объекта оценки представлено в следующей таблице:

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Часть здания котельной
Кадастровый номер	51:18:0020107:134
Местоположение объекта оценки	город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97
Литер Бюро Технической Инвентаризации	А
Площадь объекта оценки, м ²	91,1
Площадь земельного участка, м ²	806 м ² (права не оформлены, сделано допущение о праве аренды земельного участка)
Тип объекта оценки	Здание
Планировка объекта оценки	Свободная
Площадь застройки здания, кв. м	142
Год постройки здания, г.	1964
Этажность	1
Группа капитальности	I
Функциональное назначение	Котельная
Материал стен здания	Кирпичные оштукатуренные
Крыша	Совмещенная, залита гудроном
Проемы	Оконные –переплеты двойные створные, двери филенчатые, приборы простые
Полы	Цементные и метлахская плитка
Внутренняя отделка	Штукатурка потолка, окраска окон и дверей масляной краской

Текущее использование объекта оценки	Угольная котельная (осуществляет теплоснабжение двух административных зданий и 6 жилых домов. В котельной МУП «Недвижимость Кандалакши» установлены три котла «Универсал». КПД котлов составляет 65%. Установленная мощность котельной 0,28 Гкал/ч, присоединенная нагрузка 0,22 Гкал/ч)
Строительный объем здания, м ³	587
Высота потолков, м	3,38
Техническое состояние здания	Трещины в цоколе, крыше и стенах, выбоины в полу, отпадение штукатурки, отслоение краски
Наличие парковки	Стихийная
Наличие охраны	Нет
Наличие электроснабжения	Имеется (скрытая проводка).
Наличие водоснабжения	Имеется (центральное). Стальные трубы
Наличие отопления	Имеется (центральное), от промышленной котельной
Наличие канализации	Имеется (центральное). Чугунные трубы
Выделенная электрическая мощность, кВт	н/д
Инфраструктура здания	В здании
Наличие обременений на здание	Запрещение сделок с имуществом на основании Постановления о запрете регистрационных действий по отчуждению (снятию с учета) имущества должника в целях обеспечения исполнения исполнительных документов и/п 146/15/51021-ИП от 2015-03-04
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Общий процент износа здания	61,37% по состоянию на 2016 г.
Наличие перепланировок	Не выявлено
<i>Источник информации: данные Заказчика, техпаспорт</i>	

6.5 Описание земельного участка

Представленное к оценке недвижимое имущество расположено на земельном участке, площадью 806 м², права на который не оформлены.

Статья 552 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

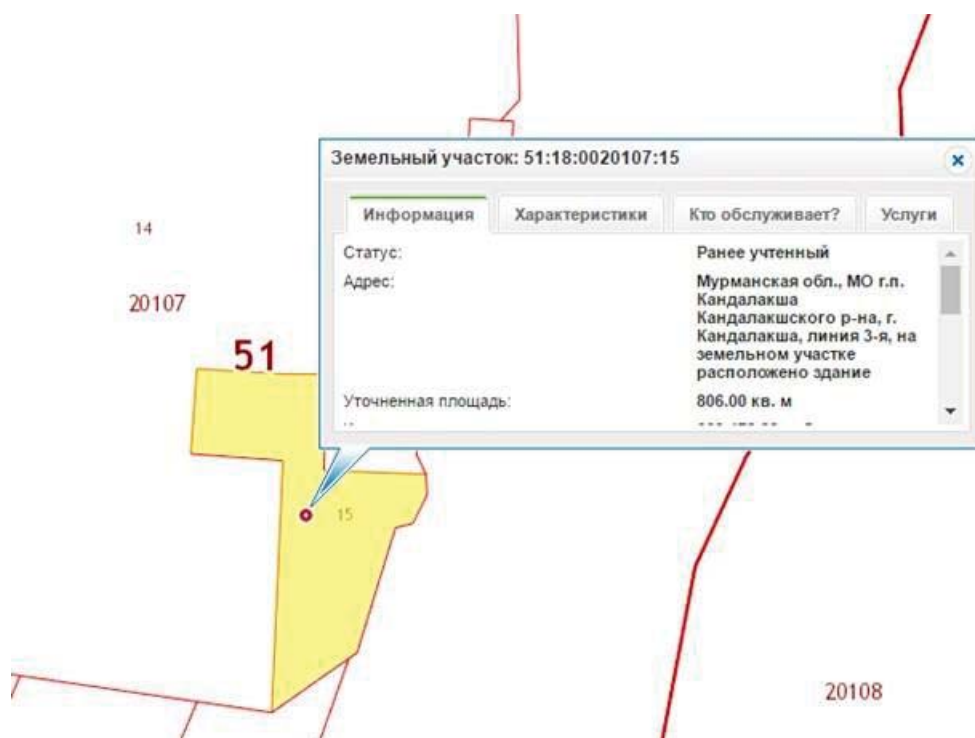
Таким образом, оценщик принимает **допущение**, что потенциальный покупатель оформит **право аренды** земельного участка, на что он имеет право по закону.

Краткая характеристика земельного участка приведена в таблице с указанием дополнительных сведений, которые выяснены в процессе подготовки отчета и могут иметь вес при определении рыночной стоимости объектов.

Описание характеристик земельного участка

Наименование	Характеристика
Площадь земельного участка, м ²	806
Оцениваемое право	Право аренды (на основании допущения, принятого оценщиком)
Оцениваемая площадь ЗУ	Поскольку права на земельный участок никем не оформлены,
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22366332 от 29.07.2016
Кадастровый номер	51:18:0020107:15
Адрес земельного участка	Мурманская область, г. Кандалакша, ул. 3-я Линия, на земельном участке расположено здание
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору	Для размещения промышленных объектов
Текущее использование	Для использования в целях обслуживания здания котельной
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник
Рельеф земельного участка	Ровный
Инженерная оснащенность	Коммуникации подведены
Подъезд	Грунтовка
Кадастровая стоимость, руб.	668 472,22
Наличие обременений	Нет

Вид земельного участка на публично кадастровой карте



6.6 Фотографии объекта оценки



7 Анализ рынка объекта оценки

7.1 Анализ социально-экономической обстановки в стране²

Макроэкономические показатели экономики РФ на дату оценки представлены в Таблице ниже.

	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)	январь-март
ВВП	96,5	97,2	100	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства	99,4	99,6	101	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99	97,2	0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95	100,4	98,6	0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91	100,6	101,6	-0,2	99,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570	5,6	34024
Уровень безработицы	5,9		5,8	6		
Оборот розничной торговли	91,1	93	95,7	94,2	-1	94,6
Объем платных услуг населению	99,5	99,7	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1		59,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2		37,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 процента.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год.

Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80804,3 млрд. рублей. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7 % против роста на 0,7 % в 2014 году.

Снижение физического объема производства ВВП в 2015 году по сравнению с 2014 годом в основном определялось:

² Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого квартала 2016 года», Источник: Минэкономразвития России

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбобоводстве (на 0,7 % против роста на 1,8 %), обрабатывающих производствах (на 5,1 % против роста на 0,6 %), производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 1,4 % против 1,1 %), строительстве (на 7,4 % против 2,8 %), торговле (на 10,0 % против роста на 1,4 %), транспорте и связи (на 1,5 % против на 0,8 %), финансовой деятельности (на 3,6 % против роста на 10,5 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,9 % против 0,2 %), государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 0,8 % против роста на 0,5 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,4 % против 2,3 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (1,1 % против 2,0 %),
- ускорением роста валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (3,1 % против 2,0 %).

Со стороны использованного ВВП произошло сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 7,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 9,6 %, сектора государственного управления - на 1,8 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,5 процента. По сравнению с 2014 годом сложилась противоположная ситуация. Годом ранее динамика потребительских расходов населения и государства увеличилась на 1,5 % и 0,2 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства оставались стабильными.

Спад инвестиционного спроса был больше потребительского. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 18,7 %, что хуже показателей 2014 года почти на 11 п. пунктов. Увеличение спада связано со снижением запасов материальных средств, объем сокращения которых достиг 1,2 % ВВП, по сравнению с их снижением на 0,3 % ВВП в 2014 году. В то же время значительно увеличился спад и накопления основного капитала (до 7,6 % против 2,6 % в 2014 году).

Положительное влияние чистого экспорта на динамику ВВП (сдерживающее негативное влияние сокращения внутреннего спроса) продолжается. Экспорт товаров и услуг в 2015 году увеличился на 3,6 %, в то время как глубина падения импорта товаров и услуг достигла 25,7 % (против, соответственно, роста на 0,6 % и падения на 7,6 % в 2014 году).

7.2 Анализ социально-экономического положения Мурманской области

Мурманская область расположена на северо-западе европейской части России и объективно является одним из стратегических районов страны в составе северо-Западного федерального округа.

На юго-западе область граничит с Республикой Карелия, а на западе и северо-западе - с Финляндией и Норвегией. Мурманская область - один из немногих регионов, где Россия имеет общую границу с Европейским Союзом и странами НАТО.

В регионе базируется Северный военно-морской флот, обеспечивающий обороноспособность страны на северных рубежах.

Мурманск - крупнейший незамерзающий порт России, расположенный за Полярным кругом. Он является базовым по обеспечению перевозок грузов в районы Крайнего Севера, Арктики и дальнего зарубежья. Эксплуатация уникальных по своим возможностям атомных ледоколов позволила обеспечить в Арктике круглогодичную навигацию.

Область занимает важное геополитическое положение по отношению к индустриально развитым регионам, с которыми она связана наземными, водными и воздушными магистралями.

Приграничное положение, значительные экспортные возможности и имеющиеся транспортные коммуникации создают хорошие условия для расширения сотрудничества с зарубежными странами. Мурманская область является активным членом международного Баренцева Евро-Арктического сотрудничества.

Площадь Мурманской области составляет 144.9 тысячи квадратных километров (0.8 % площади России).

Наибольшая протяженность с запада на восток - около 550 километров, с севера на юг - 400. Почти вся территория лежит севернее Полярного круга и располагается на Кольском полуострове. Только западный и юго-западный участки области выходят на материк. Также к территории области относятся и множество островов Баренцева и Белого морей.

Северные берега омываются Баренцевым морем, его акватория - 1424 тысячи квадратных километров. Восточная и юго-восточная границы образуются берегами Белого моря (90 тысяч квадратных километров), которое в отличие от Баренцева моря, обогреваемого Гольфстримом, зимой замерзает.

Регион располагает разнообразными природными ресурсами. В недрах Кольского полуострова открыто более 60 крупных месторождений различных видов минерального сырья. В настоящее время добывается более трех десятков полезных ископаемых, наибольшую ценность из которых имеют медно-никелевые, железные, апатито-нефелиновые руды и руды редких металлов. Значительны запасы слюды, керамического сырья и сырья для строительных материалов, облицовочного камня, полудрагоценных и поделочных камней.

В числе открытых месторождений, получивших мировую известность, - Штокмановское и Приразломное месторождения. Освоение этих уникальных месторождений в перспективе позволит удовлетворить потребности в газе всего Северо-Запада России на многие годы.

Таблица 1. Состав Мурманской области

Наименование	Характеристика
Городские округа	12
Муниципальные районы	5
Городские поселения	13
Сельские поселения	10
Всего	40

7.2.1 Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за 2015 год³

В 2015 году сохранилась стабильная ситуация в экономике и социальной сфере региона.

Увеличились объемы производства в обрабатывающей промышленности - в основном за счет металлургии и судоремонта. С превышением объемов сработала добывающая промышленность. Стабильно - рыбопромысловые компании.

Несмотря на удорожание продукции инвестиционного назначения и снижение доступности долгосрочных кредитов объемы инвестиций в основной капитал превысили уровень 2014 года.

На фоне ослабления рубля существенно возросла прибыль организаций-экспортеров, значительно увеличилась доходная часть консолидированного бюджета области, что

³ «Доклад об итогах социально-экономического развития Мурманской области за 2015 год»

позволило направить дополнительные средства на решение первоочередных задач. Прежде всего - на исполнение «майских указов» Президента России.

Сохранилась позитивная динамика увеличения, при некотором замедлении по сравнению с 2014 годом, среднемесячной номинальной заработной платы и среднедушевых доходов населения.

Сократился объем дефицита консолидированного бюджета области.

Вместе с тем снизились производственные результаты деятельности в агропромышленном комплексе региона, в производстве машин и оборудования, электрооборудования, а также по виду экономической деятельности «Строительство».

Высокий уровень инфляции привел к снижению реальных доходов населения. Соответственно, снизился потребительский спрос, что отрицательно отразилось на розничном товарообороте.

7.2.2 Промышленное производство

По итогам 2015 года индекс промышленного производства составил 106,8 % относительно 2014 года. Положительное влияние на формирование показателя оказал существенный рост объемов обрабатывающих производств (на 11,8 %) и добывающей промышленности (на 3,6 %).

В структуре отгруженной промышленной продукции на долю добычи полезных ископаемых пришлось 34,6 %, обрабатывающих производств - 46,7 %, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 18,7 %.

В 2015 году в добывающей промышленности отгружено товаров собственного производства на сумму 105,8 млрд. рублей (128,5 % к 2014 году в действующих ценах). Увеличение показателя обусловлено ростом производства и цен на апатитовый концентрат. Индекс производства составил 103,6 % к 2014 году.

В отчетном периоде увеличилось производство апатитового (107 %), нефелинового (101,2 %) и лопаритового (110 %) концентратов. В то же время в результате ухудшения рыночной конъюнктуры снизился выпуск железорудного концентрата (97,3 %).

Цены производителей на апатитовый концентрат увеличились в 1,7 раза, на железорудный - снизились на 12,1 % к 2014 году.

В 2015 году в обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 142,6 млрд. рублей (122,4 % к 2014 году в действующих ценах). Индекс производства составил 111,8 % к 2014 году.

Из обрабатывающих отраслей значительный рост отмечен в производстве транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), химическом (на 14 %) и металлургическом (на 13,5 %) производствах.

Существенное снижение по сравнению с 2014 годом зафиксировано в текстильном и швейном производстве (на 17,7 %), целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (на 12,7 %), производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 15,1 %), машин и оборудования (на 20,4 %), мебели (на 14,8 %), обработке вторичного сырья (на 21 %).

Наибольшую долю в структуре отгрузки обрабатывающей промышленности занимают производство пищевых продуктов, включая напитки (44,4 %), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (37,4 %).

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, составил 95,9 % к 2014 году.

Основу пищевой промышленности Мурманской области составляет переработка и консервирование рыбо- и морепродуктов (88,8 % в объеме отгруженной продукции пищевой промышленности).

В отчетном периоде индекс производства в рыбопереработке составил 98,2 %. Сократился выпуск сельди всех видов обработки (на 38,6 %), рыбы соленой (кроме сельди)

(на 29,1 %), филе рыбного мороженого (на 12,7 %), прочего мяса рыбы (включая фарш) мороженого (на 8,7 %), консервов рыбных (на 4,2 %). В то же время увеличились объемы производства рыбы мороженой (кроме сельди) (104,2 %), ракообразных (103,8 %).

По остальным пищевым производствам наиболее значительную долю в структуре отгрузки пищевой промышленности занимают: производство мяса и мясопродуктов (5,2 %), хлеба и хлебобулочных изделий (2,9 %), молочных продуктов (2,3 %).

Сокращение производства мяса и мясопродуктов в целом на 31,4 % обусловлено в основном падением объемов производства мяса птицы в 5,3 раза по сравнению с 2014 годом, мясных полуфабрикатов - на 43,6 %, мяса и субпродуктов убойных животных - на 30,3 %. Выпуск колбасных изделий составил 92,3 % к уровню 2014 года.

Производство молочных продуктов снизилось на 5,5 %. По сравнению с 2014 годом сократился выпуск молока жидкого обработанного (на 17,1 %), сливочного масла (на 18,5 %), кисломолочной продукции (кроме сметаны и творога) (на 1,3 %). При этом увеличено производство творога (101,6 %), сметаны (104 %).

Производство хлеба и хлебобулочных изделий снизилось на 2,4 %.

Кроме того, с апреля 2015 года в области остановлено производство муки и комбикормов.

Негативное влияние на динамику развития пищевой промышленности области в 2015 году оказало падение производства сельскохозяйственной продукции, а также приход в область крупных торговых сетей федерального уровня.

Уровень металлургического производства и производства готовых металлических изделий в 2015 году вырос на 13,5 % к уровню 2014 года.

Увеличились объемы выпуска никеля необработанного (118,3 %), меди (109,9 %), алюминия (102,6 %).

В течение 2015 года наблюдался устойчивый тренд к снижению мировых цен на цветные металлы, что обусловлено торможением развития мировой экономики и в первую очередь Китая, а также укреплением доллара США и снижением цен на нефть. Так цена на никель снизилась с 15,9 тыс. долл. США/т (декабрь 2014 г.) до 8,7 тыс. долл. США/т (декабрь 2015 г.), цена на медь - с 6,4 до 4,6 тыс. долл. США/т, цена на алюминий - с 1,9 до 1,5 тыс. долл. США/т.

В сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды объем отгрузки продукции в отчетном периоде составил 57,2 млрд. рублей (102,7 % к 2014 году в действующих ценах). Индекс производства - 97,9 %.

В 2015 году выработка электроэнергии увеличилась на 0,8 %, производство тепла - сократилось на 5,5 %.

Потребление электроэнергии составило 12,3 млрд. кВт. ч (100,1 % к 2014 году). Отпуск электроэнергии за пределы региона вырос на 2,8 %.

За счет более высокой водности по сравнению с 2014 годом выработка электроэнергии на гидроэлектростанциях выросла на 18,4 %, а ее доля в структуре выработки по видам генерации увеличилась с 33,9 % в 2014 году до 39,8 % в отчетном периоде.

7.2.3 Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за 2015 год, по предварительным данным Мурманскстата, составил 101 млрд. рублей, или 102,5 % к уровню 2014 года в сопоставимых ценах.

Рост объемов инвестиционных вложений в обрабатывающей промышленности (153,8 % в сопоставимых ценах) обусловлен завершением инвестиционного проекта по промышленному производству электролитного кобальта (АО «Кольская ГМК»).

Также на увеличение объема инвестиций в основной капитал повлиял рост инвестиционной активности в государственном управлении и обеспечении военной

безопасности и социальном страховании (138,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (169,6 %).

При этом, снижение инвестиционной активности отмечено по таким видам деятельности, как транспорт и связь, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, гостиницы и рестораны, добыча полезных ископаемых, рыболовство, рыбоводство.

Основными направлениями инвестиционных вложений в 2015 году стали техническое перевооружение, реконструкция и модернизация действующих производств.

Преобладающим источником финансирования инвестиций в основной капитал являлись привлеченные средства организаций (55,8 % в общем объеме инвестиций, за 2014 год - 55,9 %), большая часть которых пришлось на бюджетные инвестиции.

Объем бюджетных инвестиций в основной капитал, по предварительным данным Мурманскстата, в 2015 году увеличился до 39,5 млрд. рублей, или в 1,25 раза к уровню 2014 года в сопоставимых ценах.

Бюджетные инвестиции за счет средств федерального бюджета возросли до 36,8 млрд. рублей (в 2014 году 23,7 млрд. рублей), что в основном связано с увеличением капитальных вложений в государственном управлении и обеспечении военной безопасности, и социальном страховании, а также расходов на строительство универсальных атомных ледоколов.

В связи с переносом сроков начала строительства объектов областной и муниципальной собственности (по причине оптимизации бюджетных расходов) объем бюджетных инвестиций за счет средств консолидированного бюджета, по предварительным данным, в 2015 году составил 1,8 млрд. рублей (в 2014 году - 2,1 млрд. рублей).

В 2015 году завершено строительство легкоатлетического манежа в г. Мурманске, спортивных сооружений спорткомплекса «Долина Уюта», детского сада в ЗАТО г. Североморск, 9-ти жилых многоквартирных домов (из них введены в эксплуатацию 8 домов) и спального корпуса Апатитского психоневрологического интерната № 1.

7.2.4 Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», за 2015 год сложился в сумме 30,6 млрд. рублей, или 97,4 % к уровню 2014 года в постоянных ценах. Снижение обусловлено уменьшением объема строительно-монтажных работ на объектах строительства и реконструкции автомобильных дорог, горно-металлургического комплекса и организаций электроэнергетики.

7.2.5 Потребительский рынок

Инфляция на потребительском рынке сложившаяся под влиянием изменений курса рубля составила 113,4 % к декабрю 2014 года (в 2014 году - 110,3 %), что выше, чем в среднем по России на 0,5 процентного пункта (112,9 %).

Продовольственные товары за год подорожали в среднем на 13,5 %. Цены на промышленные товары увеличились на 14,6 %, платные услуги населению - на 11,7 %.

Среди платных услуг населению существенно возросли цены и тарифы на услуги страхования (на 45 %), зарубежного туризма (на 25 %), воздушного транспорта (на 24 %), жилищные услуги (на 22 %), услуги проводного вещания и услуги по ремонту бытовой техники (на 19 %), ветеринарные услуги, услуги фотоателье и услуги по ремонту обуви (на 16 %), медицинские услуги (на 15 %).

На потребительском рынке области в 2015 году наблюдалось снижение физических объемов розничного товарооборота, платных услуг населению и оборота общественного питания, что обусловлено низким потребительским спросом населения на фоне значительного роста цен и снижения реальных денежных доходов населения.

Оборот розничной торговли в сопоставимых ценах снизился на 13,8 % по сравнению с 2014 годом. Опережающими темпами снижались физические объемы продаж

промышленных товаров (на 22,3 %), что отчасти обусловлено уменьшением объемов потребительского кредитования и усилением сберегательной активности населения. По пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям снижение объёмов в сопоставимых ценах составило 6,8 %.

В структуре оборота розничной торговли существенно возросла доля продовольственных товаров - 60,6 % против 54,9 % в 2014 году.

Физические объемы оборота общественного питания снизились на 4 % к уровню 2014 года.

По предварительным данным Мурманскстата индекс физического объема платных услуг населению составил 94,7 % по отношению к 2014 году.

Наибольшее сокращение физических объемов отмечено по бытовым услугам (на 23 %), туристским (на 16 %), физической культуры и спорта (на 14 %), услугам гостиниц и аналогичных мест размещения и правового характера (на 12 %). При этом физические объемы санаторно-оздоровительных и услуг связи превысили уровень 2014 года на 8 %, ветеринарных - на 1 %.

В структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, транспортные услуги и услуги связи (60 % в общем объеме).

7.2.6 Внешняя торговля

По итогам 2015 года внешнеторговый оборот Мурманской области снизился на 3,9 % по сравнению с 2014 годом до 3 019,9 млн. долларов США.

Экспорт товаров составил 2663 млн. долларов (98,3 % к уровню 2014 года).

Наиболее значимыми товарными группами экспорта Мурманской области являются металлы и изделия из них, их доля - 45,4 % от общего объема экспорта (в 2014 году - 35,1 %), продовольственные товары - 30,7 % (32,8 %), минеральные продукты - 20,8 % (26,9 %).

Экспорт металлов и изделий из них вырос на 27,2 %. Физические объемы вывоза цветных металлов увеличились в целом в 1,6 раза при падении экспортных цен на никель необработанный - на 33,7 %, медь рафинированную - на 23,9 %. В то же время в 2015 году алюминий необработанный подорожал на 7,5 %. Объемы поставок отходов и лома черных металлов увеличились в 1,2 раза при снижении средних контрактных цен на 33,2 %.

Снижение экспорта продовольственных товаров на 7,9 % произошло на фоне сокращения поставок филе рыбного и прочего мяса рыб (включая фарш) - на 20,5 %, рыбы сушеной, соленой, копченой - на 45,7 %, ракообразных - на

9,1 %. В то же время увеличились физические объемы поставок мороженой рыбы на 1,3 %. Контрактные цены на рыбопродукцию в среднем соответствуют прошлогоднему уровню.

Стоимость экспорта минеральных продуктов в 2015 году снизилась по сравнению с 2014 годом на 24,1 % в основном в результате двукратного падения цен на железорудный концентрат, при этом физические объемы поставок выросли на 6,9 %. Поставки апатитового концентрата выросли на 4 % при увеличении экспортных цен на 5,3 %.

Основными партнерами по экспортным операциям являлись - Нидерланды (доля в экспорте - 33,7 %), Швейцария (12,6%), Бельгия (10,7 %), Китай (7,2 %), Германия (5,4 %), Литва (4,7 %), Норвегия (3,4 %), Великобритания (3,2 %), Франция (2,5 %) и Дания (2 %).

По сравнению с 2014 годом импорт товаров в 2015 году снизился на 17,4 % до 356,9 млн. долларов. Отрицательная динамика стоимостного объема импорта объясняется значительным спадом закупок сырья для металлургической промышленности, а также продовольственных товаров.

В структуре импорта увеличилась доля машин, оборудования и транспортных средств (47 % против 29,4 % в 2014 году), продукции химической промышленности и каучука (22,9 % против 20,3 %). В то же время снизился удельный вес минеральных продуктов (12,5 % против 14,2 %), металлов и изделий из них (8,5 % против 19,3 %), продовольственных товаров (6,9 % против 13,9 %).

Импорт машин, оборудования и транспортных средств увеличился в 1,3 раза к уровню 2014 года. Положительное влияние на рост показателя оказало приобретение мурманской компанией рыболовного судна. Увеличились поставки (по стоимости) оборудования для термической обработки материалов (в 16,7 раза), для производства прочих пищевых продуктов (в 2,6 раза), машин и механизмов для грунтовых работ (в 1,3 раза), судов для перевозки пассажиров или грузов (в 14,2 раза). Вместе с тем наблюдалось сокращение закупок дорожной и строительной техники (на 40,7 %), частей к машинам и устройствам (на 46 %), станков для обработки металлов объемной штамповкой (в 49,6 раза), оборудования для сортировки и измельчения грунта (в 2,9 раза), плавучих конструкций прочих (в 26,1 раза).

Импорт продукции химической промышленности и каучука составил 93,1% к 2014 году. Объем ввоза глинозема в натуральном выражении увеличился на 2,9 % при сохранении цен на уровне 2014 года. В то же время стоимость поставок шин резиновых новых снизилась на 10,8 %.

Снижение импорта минеральных продуктов на 27,2 % к 2014 году произошло в результате сокращения поставок никелевого концентрата из Южной Африки на 11 % при одновременном падении цены на 20,5 %.

Физические объемы поставок цемента увеличились на 17,1 % при снижении цены на 21,6 %.

Введение запрета на ввоз в Россию отдельных видов сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия из стран, которые ввели санкции в отношении России, повлияло на снижение импорта продовольственных товаров в 2,5 раза к уровню 2014 года. Сократились поставки живой рыбы (на 27,2 %), мороженой (в 3,7 раза), кормов для рыбы (в 2,2 раза).

Поставки медного кека из Финляндии снизились в 2,6 раза по сравнению с 2014 годом (в 2015 году ввоз продукции осуществлялся с мая по август), что повлияло на значительное падение объемов импорта по товарной группе «металлы и изделия из них» (в 2,8 раза).

Основными партнерами по импортным операциям являлись - Индонезия (доля в импорте - 13,9 %), Финляндия (11 %), Южная Африка (10,9 %), Норвегия (9,8 %), Германия (8,6 %), Ямайка (7,7 %), Швеция (7 %), Нидерланды (6,1 %), Бразилия (4,9 %) и Япония (4 %).

7.3 Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Мурманска

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Ниже приведена характеристика складских помещений, относящихся к различным классам.

Характеристика складских помещений

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Класс конструктивной системы	КС-1, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6	КС-1, КС-4, КС-5, КС-6	КС-1, КС-2, КС-4, КС-5, КС-6	КС-5, КС-6, КС-7

Тип зданий	Современное торговое здание	Капитальные здания	Временные здания, сборно-разборные здания, павильоны	
Расположение	На главных и основных магистралях	На основных и второстепенных магистралях	Не лимитировано	
Вид строительства	После 90-х гг.	После 90-х гг. или полная реконструкция (КС- 1, КС-6)	Старое, времен советских	
Проект здания	Индивидуальный	Серийный современный, после реконструкции	Серийный	
Управление зданием	Выполняется владельцем	Выполняется владельцем или силами арендаторов		
Планировочное решение	Современное	Функциональное, старое	Функциональное	
Юридическая документация	Наличие полного пакета документов, подтверждающих право арендодателя сдавать в аренду / продавать здание			
Реклама	Есть	Нет		
Полы	Функциональные	Разные		
Расстояние между колоннами	Более 6 м	Может быть менее 6 м		
Расстояние от пола до потолка	Более 4 м	От 4 м	От 3,5 м	-
Подъезды и парковка (зарезервированная охраняемая парковка)	Наземная и подземная охраняемая парковка	Наземные подъезды и охраняемая парковка	Наземные подъезды	-
Наличие офисных площадей	Офисные помещения	Подсобные помещения	Может не быть	
Дополнительная функциональная территория	Достаточно территории для маневрирования и парковки большегрузных автомашин	Подъезды для разгрузки, пандусы для разгрузки автотранспорта	-	
Система кондиционирования и вентиляции	Контролируемый микроклимат в помещениях	Контролируемый микроклимат в отдельных помещениях	Отсутствие кондиционирования, низкий уровень технических систем	Общая вентиляция (отсутствие)
Система безопасности	Видеонаблюдение, живая охрана	Живая охрана	Может не быть	

Система бесперебойного питания	Поддерживает все системы здания	Может не быть		
Отделка общих площадей	Функциональная	Разная		
Лифты грузовые	Есть в достаточном количестве	1-2	Может не быть	
Лифты пассажирские, эскалаторы	Есть	Может не быть	Нет	
Пожарная безопасность	Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения	-	-
Слаботочные системы	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, защита освещения, Интернет, система охраны	Телефон, пожарная сигнализация и детекторы, Интернет, система охраны	Телефон	
Ворота и пандусы для приема грузов	Автоматич. ворота, возможность для контейнерного приема	Ворота. пандусы	Ворота на нулевой отметке. машина заходит внутрь помещения	
Оборудование	Многоуровневое (горизонтальное и вертикальное)	Штабелеры, погрузчики	-	-
Услуги	Радио, табло, служба информации	Может не быть		
Дополнительные отличительные элементы	Улучшенное благоустройство территории, регулируемые тепловые завесы на въездах в здание	Может не быть		

Анализируя ситуацию на рынке складской недвижимости, можно отметить, что основными факторами, влияющими на рост инвестиционной привлекательности рынка складских помещений, являются улучшение инвестиционного климата как в Мурманской области, так и в общем по России, стабильный рост производства, развитие сектора

розничной торговли и проникновение на рынок крупных компаний, нуждающихся в современных складских комплексах.

Основное количество складских помещений расположено в Промзоне – Ленинском округе г. Мурманска (ул. Свердлова, ул. Промышленная, ул. Домостроительная, ул. Транспортная), причем, как складские помещения старой постройки, в том числе реконструированные производственные помещения, так и новые складские помещения небольшой площади (2,5 - 6 тыс. кв.м.).

Рисунок 1. Сосредоточение складских помещений на карте г. Мурманска



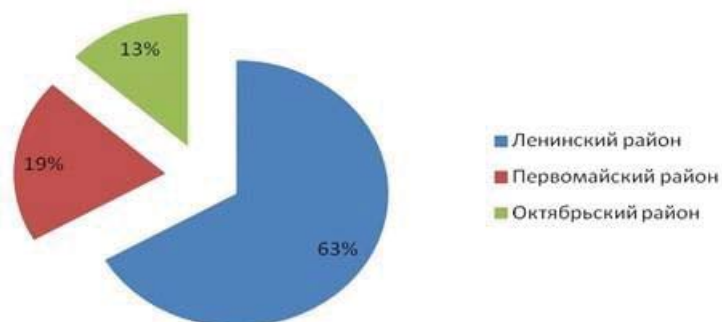
Собственники ведут осторожную политику, вводя в эксплуатацию помещения очередями, постоянно (по возможности земельного участка) расширяя площади. Наибольшая часть существующего предложения представляет из себя постройки 70-х годов прошлого века, расположенные на территории бывших производственных комбинатов, сырьевых или торгово-овощных баз, реконструкция которых не проводилась по настоящее время (портрет типового склада приведен в Таблице). В составе большинства комплексов отсутствуют офисные помещения.

Таблица. Портрет типового складского помещения

№ п/п	Характеристики	Средние значения по объектам
1	Общая площадь складского комплекса, м ²	3 550
2	Средний возраст здания, лет	30
3	Высота потолков, м	6
4	Количество разгрузочных площадок, шт.	6
5	Количество грузовых машиномест, шт.	8
6	Количество легковых машиномест, шт.	12
7	Средняя площадь предлагаемых офисных помещений, кв. м	201
8	Средний срок аренды, мес.	11

Как правило, все старые постройки не отвечают современным требованиям к складам. Основные недостатки: высокая влажность, отсутствия подъездных путей, конструктивные особенности не позволяют использовать для механизации технологических процессов.

Рисунок 2. Структура предложения складских помещений по районам г. Мурманск

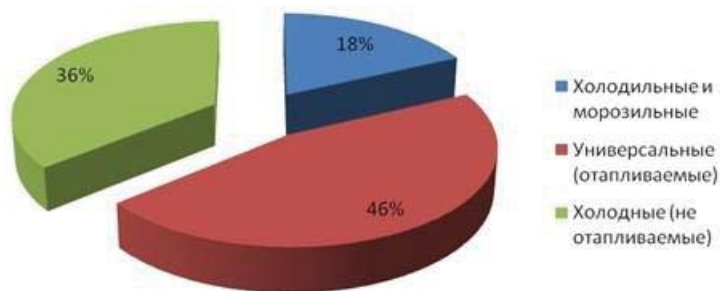


Анализируя структуру предложения складских помещений можно увидеть, что наибольшую долю составляют помещения в Ленинском округе г. Мурманск. Данный район характеризуется производственно-складской направленностью и удачным транспортным сообщением - близость от федеральной автотрассы «М-18» Мурманск – Санкт-Петербург, принимающей основные транспортные грузопотоки.

В ходе исследования существующего предложения было выявлено около сорока складских комплексов, предоставляющих услуги аренды складских площадей в г. Мурманск. Общий объем складских площадей по данным объектам составляет 142 350 кв. м, из них:

- 66 500 кв. м - универсальные отапливаемые склады;
- 25 300 кв. м - складские площади, оснащенные холодильным и морозильным оборудованием;
- 50 550 кв. м - холодные (неотапливаемые) склады.

Рисунок 3. Структура предложения складских помещений в г. Мурманск



Несмотря на острый дефицит складских площадей, в аренду сдано только 41% существующих складов, 18% используются под собственные нужды, на остальные 41% либо нет соискателей, либо они находятся в стадии ремонта, что свидетельствует об их непригодности для хранения грузов. Загруженность действующих складских комплексов близка к 100%. Таким образом, общий объем складов, пригодных для сдачи в аренду в Мурманске составляет 84 тыс. кв. м.

Эксперты рынка говорят о том, что большая часть предложения – это складские помещения низкого качества, поэтому, несмотря на то, что в общей структуре предложения, проанализированной на основе информации агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий; АН «Городской центр недвижимости», тел.: (8152) 44-78-83, агент Дмитрий и др.), превалирует состояние «хорошее», нельзя сказать, что это соответствует действительности, скорее всего, хорошее можно отнести к удовлетворительному состоянию.

Складских комплексов класса «А» в регионе на сегодняшний день не существует, к складам класса «В», предназначенным для сдачи в аренду, в г. Мурманск можно отнести только один объект - холодильный складской комплекс ОАО «ПЛАЗАГРУПП», площадью 5 500 кв. м. Таким образом, доля относительно качественных складских площадей в Мурманске составляет порядка 6% от общего объема предложения.

Отсутствие в регионе качественной логистической инфраструктуры является сдерживающим фактором для появления на рынке профессиональных операторов, что в свою очередь, сдерживает выход в регион российских и международных ритейлеров, дистрибуторов и транспортных компаний, которые заинтересованы в качественных складских площадях и логистических услугах.

Спрос на качественные складские площади подтверждается тем, что интерес к городу проявляют федеральные сетевые компании, за последние 3-4 года в городе появились такие компании, как «Эльдорадо», «Техношок», «Мир», «Рамстор», «О'КЕЙ» и другие.

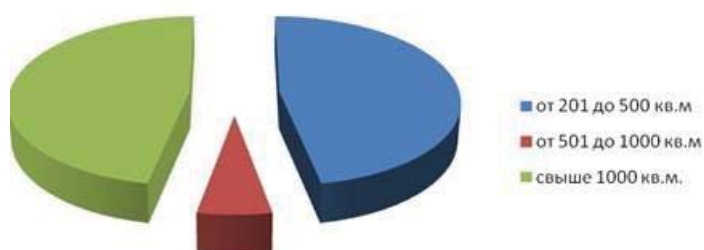
Исследовав предложения по продаже объектов складской недвижимости представленные на Интернет ресурсах (www.riomurmansk.ru, www.rielt.net.ru, <http://www.avito.ru/>, <http://www.hibiny.com/>) выявлено 11 объектов складской недвижимости, предлагаемых на продажу.

Аналогично торгово-офисной недвижимости, производственно-складская недвижимость разделена по районам города Мурманск, но несколько отлична градация помещений по площади. В секторе «складская недвижимость» группировка проводится следующим образом: «до 100 кв.м.», «от 101 до 200 кв.м.», «от 201 до 500 кв.м.», «от 500 до 1000 кв.м.» и «свыше 1000 кв.м.».

Таблица 3. Диапазон цен складской недвижимости в зависимости от площади объекта

Градация по площади	Число предложений	Среднее значение цены предложения, руб./кв.м	Минимальное значение цены предложения, руб./кв.м	Максимальное значение цены предложения, руб./кв.м
До 100 кв.м	0	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
От 101 до 200 кв.м	0	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
от 201 до 500 кв.м	8	15 500,00	10 000,00	21 000,00
от 501 до 1000 кв.м	3	14 500,00	10 000,00	19 000,00
свыше 1000 кв.м	8	10 220,00	5 600,00	14 840,00
ИТОГО:	19			

Рисунок 4. Число предложений по продаже объектов складской недвижимости, дифференцированное по площади



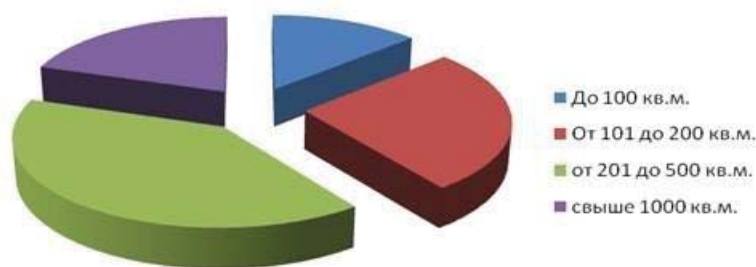
Таким образом, можно сделать заключение, что максимальное среднее значение рыночной стоимости складской недвижимости приходится на объекты, попадающие в группу «от 201 до 500 кв.м.». Данный тип площади хотя и не является наиболее востребованным в сегменте складской недвижимости, но оценивается продавцами по завышенным ставкам по аналогии с торгово-офисной недвижимостью.

Исследовав предложения по аренде объектов складской недвижимости представленные на Интернет ресурсах (www.riomurmansk.ru, www.rielt.net.ru, <http://www.avito.ru/>, <http://www.hibiny.com/>) выявлено 15 объектов складской недвижимости, предлагаемых в аренду.

Таблица 4. Диапазон арендных ставок складской недвижимости в зависимости от площади объекта

Градация по площади	Число предложений	Среднее значение арендной ставки, руб./кв.м	Минимальное значение арендной ставки, руб./кв.м	Максимальное значение арендной ставки, руб./кв.м
До 100 кв.м.	2	218	165	270
От 101 до 200 кв.м	4	251	121	380
от 201 до 500 кв.м	6	175	100	250
от 501 до 1000 кв.м	0	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
свыше 1000 кв.м	3	156	120,00	192,00
ИТОГО:	15			

Рисунок 5. Число предложений по аренде объектов складской недвижимости, дифференцированное по площади



Таким образом, наивысшие ставки аренды на складские помещения входят в группы «от 101 до 200 кв.м.». Среднее значение ставки в этих группах превышает 250 рублей за 1 квадратный метр в месяц.

Ставки аренды складских помещений практически не зависят от месторасположения склада (за исключением центральной части города, где достаточно высокая арендная плата, небольшое предложение, но пользующееся спросом. Помимо стоимости арендной платы арендаторы оплачивают, как правило, коммунальные платежи).

Анализируя развитие рынка складской недвижимости г. Мурманск можно отметить следующие тенденции. Сегмент рынка складской недвижимости существенно отстает в развитии от остальных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Можно сказать, что находится на начальном этапе развития, так как в городе в области офисной недвижимости уже имеется переизбыток предложения, особенно в сегменте низкокачественных помещений. В городе построено и функционируют крупные торговые центры. Рынок складской недвижимости при этом идет вторым эшелон. Среди местных арендаторов основное преобладающее предпочтение – минимизация затрат, для этого сегмента потребителей понимание того, что в специализированных складских комплексах намного проще, еще не пришло. Договоры аренды складских помещений, как правило, заключаются на срок 11 месяцев. Реальная аренда не менее 3-4 лет (при отсутствии форс-мажорных обстоятельств), за исключением складов до 100 кв.м. В основном арендаторы «разрастаются» в рамках данного складского помещения. В отличие от коммерческой и офисной недвижимости миграция арендаторов низкая, только в случае значительных изменений со стороны арендодателя в оплате или условиях. Для складских помещений более 1 000 кв.м. актуально наличие железнодорожной ветки.

Следующая тенденция: предлагаемые в Мурманске помещения, как правило, унифицированные. Потребители испытывают потребность в специализированных складских помещениях (например, фармацевтика, шоколад, конфеты и т.д.).

Потребители ориентируются на набор характеристик склада, которые являются наиболее предпочтительными, к ним относятся: - отапливаемые (гибкие, т.е. включение отопления по желанию арендатора); - высота не менее 7 м; - минимальная автоматизация и механизация; - наличие офисных помещений с обеспечением телефоном, интернетом; - пандус для разгрузки автотранспорта; - возможность маневрирования большегрузных автомобилей; - антипылевые полы (тенденция последнего периода). В Мурманске существует высокая потребность в складах небольшого формата (50 – 200 кв.м.), отапливаемых, хорошего качества.

Источники ценовой информации: <http://rieltinfo.net/basecom/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.rielt.net.ru/>, <http://www.hibiny.com/>, minec.gov-murman.ru/upload/iblock/37a/Доклад_СЭР_1_квартал_2016_Мурманская_обл.pdf, данные агентств недвижимости: ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий; АН «Городской центр недвижимости», тел.: (8152) 44-78-83, агент Дмитрий и др.).

7.4 Анализ рынка недвижимости Мурманской области

Следует отметить, что в Мурманской области первичный рынок развит недостаточно. Новое строительство, как жилых домов, так и объектов нежилого фонда ведется, но в малых масштабах. Строительство нового объекта - это долгосрочная инвестиционная программа, требующая значительных капиталовложений и затрат, что определяет темпы роста новостроек в городе.

И, тем не менее, рынок недвижимости почти целиком представлен вторичными объектами. То есть в области покупаются и продаются только построенные ранее объекты недвижимости, за исключением, впрочем, земли. В данном сегменте недвижимости сделки на первичном рынке не являются чем-то исключительным, но информация об их предложении доступна лишь для узкого круга фигурантов.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру, однако в рамках данного отчета достаточно выделить два сегмента: коммерческую и некоммерческую недвижимость. К коммерческой недвижимости относятся объекты жилой, офисной, индустриальной, складской и многофункциональной недвижимости, предназначенные для ведения специфического бизнеса.

Некоммерческая недвижимость в Мурманской области представлена в основном жилой недвижимостью, гаражами и земельными участками.

К коммерческой недвижимости относятся объекты офисного, торгового, производственного, складского назначения.

Объекты офисного назначения и сферы оказания услуг. Анализ рынка аналогичных помещений показал, что цена предложения 1 кв.м. таких помещений (объектов) составляет от 15 000 до 35 000 рублей в зависимости от транспортной доступности, развитости социальной инфраструктуры, состояния и состава помещений, а также от оживленности местности и престижности объекта.

Объекты торгового назначения (магазины, торговые комплексы, универмаги). Цена продажи объектов торговли варьируется в зависимости от расположения, престижности, класса внутренней отделки. Цены продажи 1 кв.м. площади составляют от 20 000 до 65 000 рублей, цена аренды 1 кв.м площади составляет от 250 до 1 000 руб./кв.м.

Объекты производственного и складского назначения. По производственным и складским помещениям стоимость продажи 1 кв.м. составляет от 5 000 до 15 000 рублей. Цена зависит от года постройки, материала конструктивных элементов, внешнего вида, транспортной доступности и др.

За прошедший год рост жилой недвижимости в среднем составил 2,1 раза, земельные участки выросли в цене на порядок. Это явилось следствием, как развития ипотеки, так и ростом доходов населения. Цены на коммерческую недвижимость росли менее высокими темпами.

Таким образом, проведенные анализ и исследование показывают, что рынок недвижимости Мурманской области развивается достаточно динамично и последовательно: растет спрос и количество сделок с коммерческой недвижимостью, внутрирыночные отношения стали цивилизованными, усовершенствовалась законодательная база, упростилась процедура оформления правоустанавливающих документов. Перспектива развития строительства и активности вторичного рынка недвижимости связана с развитием промышленности области. Это означает создание дополнительных рабочих мест, приток трудоспособного населения в регион, соответственно, увеличение платежеспособного спроса на объекты недвижимости. Все это ведет к развитию инфраструктуры города, повышению инвестиционного рейтинга региона. Мурманская область достигает высоких результатов в сфере промышленности, экономический потенциал нашего региона имеет отличные перспективы, стратегические отрасли хозяйствования развиваются динамично, поэтому можно ожидать стабильности и перспективного развития рынка недвижимости.

Выводы:

Рынок недвижимости в небольших городах Мурманской области, типа Оленегорск, Мончегорск, Ковдор, Полярные Зори, Кандалакша и др. недостаточно развит.

Исходя из проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Кандалакши, его можно охарактеризовать как неактивный и закрытый. Информация о сделках купли-продажи в открытых источниках информации не публикуется. Уровень деловой активности низкий (единичные сделки купли-продажи происходят в достаточно узком местном предпринимательском кругу).

Источники информации:

Настоящий обзор составлен по материалам, опубликованным в периодических изданиях «Real estate», «Из рук в руки», сайты интернет-порталов (www.riomurmansk.ru, www.mdc51.ru/murmansk_prodazha, www.rielt.net.ru, www.rieltnwportal.ru), а также информацию, полученную из интервью с риэлторами агентств недвижимости Мурманской области: АН «Кольский дом», тел. (8152) 42-80-81; АН «Новый адрес», тел. (8152) 262-777; АН «Городской Центр Недвижимости», тел. (8152) 44-12-64; АН «Риэлт», тел. (8152) 440-880; АН «Недвижимость на Мурмане», тел. (8152) 44-10-47 и др.

8 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая осуществимость:	рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
Законодательная разрешенность:	рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
Финансовая осуществимость:	рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
Экономическая оправданность:	насколько вариант использования объекта оправдан с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения.
Максимальная эффективность:	рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное функциональное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен оцениваемый объект;
- текущее использование объекта недвижимости и др.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где он расположен. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования не обязательно связан с необходимостью расчета множества инвестиционных проектов. Цель анализа - показать способом, отвечающим критериям необходимости и достаточности, тот вариант использования (или набор вариантов использования), который определяет представление рынка об объекте и формирует, таким образом, его рыночную стоимость. Таким образом, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Выбор оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик сделал вывод о том, что с точки зрения юридической правомочности, физической возможности, экономической приемлемости и максимальной эффективности, объект используется наиболее единственно эффективным образом.

8.1 Анализ участка как свободного.

Анализируя использование земельного участка, как незастроенного, отметим, что оно совпадает с фактическим использованием по следующим причинам:

- во-первых, использование земельного участка осуществляется с учетом зонирования и не имеет ограничивающих факторов по отношению к местоположению прилегающих объектов,
- во-вторых, настоящее использование участка физически легко осуществимо, поскольку осуществлен землеотвод под данный объект оценки,
- в-третьих, настоящее использование не требует финансовых затрат, помимо тех, которые были освоены ранее,
- в-четвертых, финансовая отдача от использования настоящего участка определяется его улучшениями.

8.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

Анализируя наиболее эффективное использование объекта оценки, отметим, что оно практически полностью соответствует использованию по функциональному назначению в качестве складского назначения:

- во-первых, использование по функциональному назначению не имеет ограничивающих факторов по отношению к местоположению близлежащих объектов,
- во-вторых, местоположение объекта обеспечивает физическую осуществимость эксплуатации его по функциональному назначению,
- в-третьих, использование улучшений по его функциональному назначению не потребует от Собственника дополнительных финансовых затрат на переоборудование объекта (например, монтаж дополнительного оборудования и др.), что необходимо при ином использовании, помимо текущих и стандартных (по своему размеру) расходов по поддержанию объекта в технически пригодном состоянии, (с учетом затрат на реконструкцию объекта оценки, ремонтные работы по приведению объекта оценки в техническое состояние, пригодное к эксплуатации),
- в-четвертых, использование объекта в качестве склада позволит получить доход как по результатам основной деятельности Собственника объекта, так и от сдачи помещений в аренду.

На основании вышесказанного, полагаю, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом его местоположения и архитектурно-строительных параметров является использование по функциональному назначению в качестве складских помещений.

9 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости возможно использование трех основных подходов:

- ✓ затратного подхода;
- ✓ доходного подхода;
- ✓ сравнительного подхода.

Согласно п. 24 ФСО-1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

9.1 Последовательность проведения оценки

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

В отношении недвижимого имущества неотъемлемой частью оценки является также анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки, который проводится до применения подходов к оценке и на основе результатов которого строится оценка в рамках каждого из подходов.

Краткое описание подходов приведено ниже.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

9.2 Обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов

В соответствии с ФСО 7 пункт 23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

Оцениваемая котельная убыточна (принятие на баланс предприятия оцениваемой котельной было основной причиной, повлекшей банкротство предприятия), поэтому доходный подход в отчете не применялся.

Поскольку оценщик не нашел ни одного объявления о продаже котельной на территории Мурманской области, сравнительный подход было решено не применять ввиду полного отсутствия аналогов.

В соответствии с ФСО 7 пункт 24(в): затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости **специального назначения и использования** (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, **котельных**, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Таким образом, на основании **пункта 24в ФСО 7**, оценщик применил в отчете только затратный подход.

9.3 Затратный подход к оценке

Согласно п. 24г ФСО-7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

9.3.1 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Земельный участок принадлежит собственнику улучшения на праве аренды, поэтому оценивается право аренды земельного участка.

Согласно п. 24д ФСО-7, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода, земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Земля - базовая составляющая любой недвижимости. В настоящее время в большинстве сделок, связанных с объектом недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за совокупными ценами отдельного комплекса.

Для оценки земельных участков можно выделить два основных признака:

- текущее использование земельного участка - режим его эксплуатации как части объекта недвижимости, не предназначенного для передачи другому лицу с целью получения дополнительного дохода;
- земельный участок в обороте - режим его эксплуатации для получения дохода путем передачи в аренду, в том числе с продажей прав аренды, внесения в складочный капитал или обеспечения залога.

В настоящем отчете расчет рыночной стоимости земельного участка выполнен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р), согласно которым:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объектов эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При проведении оценки Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования:

- затратный, отражающий точку зрения по созданию объектов оценки с позиции понесенных затрат;
- доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя;
- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

9.3.1.1 Выбор подхода и метода для оценки права аренды земельного участка

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в г. Мурманске и Мурманской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является необоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости права аренды земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Мурманске и Мурманской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода.

9.3.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Стоимость прав на земельный участок как условно свободный определена сравнительным подходом методом сравнения продаж.

Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе.

Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:

- объекты сделок на рынке являются однородными;
- обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели;
- информация о ценах является общедоступной.

При реализации метода сравнения продаж Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

1. Изучение соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену, о возможности уторгования, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;
3. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета «Анализ рынка».
4. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости, которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 м²).
5. Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.
6. Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). При реализации данного метода используют процентные и стоимостные Поправки.⁴
 - процентные (относительные) Поправки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.
 - стоимостные (абсолютные) Поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.
7. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.
8. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости Объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Откорректированные цены по сопоставимым объектам после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки.

Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения.

⁴ Источник: «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский государственный университет Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Согласно данным, полученным в результате анализа предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, а также данным, полученным в результате анализа рынка, Оценщиком были выявлены следующие элементы сравнения, которые использовались в дальнейших расчетах.

Элементы сравнения Объекта оценки и объектов аналогов

Наименование группы факторов	Элемент сравнения
Передаваемые права	Вид прав на земельный участок
Условия финансирования	Способ платежа
Особые условия	Условия совершения сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)
Характеристики месторасположения объекта	Регион Месторасположение Целевое назначение участка
Физические характеристики	Наличие/отсутствие коммуникаций Общая площадь

В качестве единицы сравнения Оценщик использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов аналогов и земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_c = P_0 \cdot \sum_{i=1}^n P_j$$

где:

P₀ - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

P_c - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

П - принятые поправки.

Обоснование выбора объектов аналогов

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

При поиске объектов-аналогов для целей определения стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet.

В результате анализа рынка предложений по продаже земельных участков предназначенных для размещения объектов общественно-делового назначения в Мурманской области, обладающих схожими физическими характеристиками, за период, предшествующий дате оценки, Оценщиком были выявлены следующие актуальные предложения:

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Город	Апатиты	Кола	Мурманск
Местоположение	ул. Заречная, 19	Мурманская обл., МО Кольский р-н, 30 км а/д Кола-Печенга	Дровяное
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	02.08.2016	02.08.2016	02.08.2016
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Передаваемые права	аренда 49 лет	аренда 49 лет	аренда 49 лет
Категория земель	земли поселений	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Наличие обременений	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м	4 000	1 500	10 000
Подъездные пути	удобный подъезд	удобный подъезд	удобный подъезд с Прибрежной дороги
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Форма участка	сложной многоугольной формы	сложной многоугольной формы	сложной многоугольной формы
Рельеф	ровный	небольшие перепады	ровный
Наличие дополнительных построек	нет	нет	свободный
Цена предложения, руб.	700 000	350 000	1 500 000
Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС	175	233	150
Цена предложения, руб./кв.м без учета НДС	148	198	127
Источник информации	https://www.avito.ru/apatity/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_408928852	https://www.avito.ru/kola/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_796693567	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-murmansk-158045180

Ниже приведен расчет стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, как условно свободного.

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Площадь участка, м²	806,00	4 000	1 500	10 000
Цена 1 м², руб. (без НДС)		148	198	127
Передаваемые права	аренда 49 лет	аренда 49 лет	аренда 49 лет	аренда 49 лет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		148	198	127
Дата предложения	29.09.2015	02.08.2016	02.08.2016	02.08.2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		148	198	127
Условия продажи (возможность торга)		есть	есть	есть
Корректировка		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб.		126	168	108
Местоположение	г. Апатиты, ул. Заречная, 19	г. Кола, Мурманская обл., МО Кольский р-н, 30 км а/д Кола-Печенга	Дровяное	0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		126	168	108
Площадь участка, м²	806	4 000	1 500	10 000
Корректировка		0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная цена, руб.		126	168	117
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб.		126	168	117
Подъездные пути	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога	подведена автодорога
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		126	168	117
Среднеарифметическая цена, м ²	137			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб./	110 422			

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков. При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен предложения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки

7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения
	7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	8.2. Наличие парковки и (или) гаража
	8.3. Состояние системы безопасности
	8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на передаваемые права. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения (езде право аренды). Введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

Корректировка на условия продажи. По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Поправка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов-аналогов, выставленных для продажи, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л. А. (Том 3, 2014 г.), корректировка на торг при продаже земельных участков составляет 13-15%.

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	18%	22%

Оценщик принял понижающий коэффициент на торг по высшей границе диапазона - 15%.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение не проводилась, поскольку объекты-аналоги расположены в г. Мурманске и имеют сравнимое по привлекательности местоположение (по мнению оценщика).

Корректировка на площадь земельного участка. Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т. е.

круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Корректировка была рассчитана по формуле Власова⁵:

$$K_s = \frac{\ln S_o}{\ln S_i}$$

где:

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на кадастровую стоимость и ставку земельного налога (графа 3 таблицы 3);

L_n - функция натурального логарифма по основанию e ;

S_o - площадь земельного участка, принятая за базовую, кв.м;

S_i - площадь земельного участка из i -й группы земельных участков (графа 2 таблицы 3), кв.м;

i - номер группы земельных участков, сгруппированных по их размеру.

9.3.2 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую предприниматель ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы предпринимателю было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли предпринимателя может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального предпринимателя выше банковских.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

Данный расчет, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал – от 10 до 30% стоимости, как известно, принят вынужденно оценщиками исходя из отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования.

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Санкт-Петербургского политехнического университета (СПбГПУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Не считая необходимым вдаваться в подробности теории и методики расчета, оценщик счел целесообразным привести основную зависимость:

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

⁵ Власов А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005г.

где:

ПП – прибыль предпринимателя как доля от восстановительной стоимости Объекта оценки;

$C_0 = C_0/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

p – число лет (период) строительства;

$У_a$ – годовая норма отдачи на вложенный капитал; учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной.

Период строительства (p) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для примерно идентичного объекта и принят равным 1 год.

Соотношение C_0 принято равным 1. Иначе говоря, предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 100% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи принята равной 15%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывающему типичные риски инвестирования для г. Мурманска и 10-летний срок возврата капитала (по схеме прямолинейного возврата – метод Ринга). Таким образом, прибыль предпринимателя составит:

Число лет строительства, (n, t)	Доля авансовых платежей, C_0, d	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, ($у_a, R$)	Прибыль предпринимателя, % ($Пр$)
0,33	100%	15,00%	5,09%

9.3.3 Расчет затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

Для определения полной стоимости воспроизводства объекта использован метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости.

Для определения полной стоимости воспроизводства оценщик использовал метод на основе укрупненных показателей стоимости строительства (Сборник УПВС).

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых и косвенных издержек, а также прибыли предпринимателя (инвестора).

Прямые издержки - это расходы, непосредственно связанные со строительством или физическими улучшениями.

Косвенные издержки представляют собой все иные виды расходов при сооружении здания, не включенные в прямые затраты.

Восстановительная стоимость зданий в конечном итоге определяется по формуле:

$$C_v = V_{зд} \times C \times K_{84} \times I_t \times I + ПП + КИ$$

где

C_v – стоимость воспроизводства в ценах на дату оценки;

$V_{зд}$ – строительный объем;

C – стоимость воспроизводства 1 м³ здания в ценах 1969 г., определенная по сборнику УПВС/ Ко-Инвест;

K_{84} – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в ценах 1969 года к ценам 1984 г.;

I_t – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства;

I – расчетный индекс пересчета строительно-монтажных работ в ценах 1984 г. к ценам на II квартал 2016 г. (равен 148,28 по данным Регионального Центра Ценообразования в строительстве (183715 г. Мурманск, ул. Капитана Егорова, д. 14 офис 204) <http://www.rccs.ru>).

ПП – прибыль предпринимателя.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

Исходные данные	Обозн.	Литера А	Источник информации
Год постройки		1964	Технический паспорт ГУПТИ МО от 28.10.2004 года инв.№5840
Строительный объем, м3	V	587	
Номер УПВС		28	Сборник УПВС
Номер таблицы УПВС		152а	
Стоимость 1 м3 в ценах 1969 г., руб.	С	12,6	
Индекс удорожания на 1984 г.	K ₈₄	1,17	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек"
Территориальный коэффициент	И _т	1,01	То же
Индекс удорожания на 2016 г.	И	148,28	РЦЦС, выпуск 79 на 2-ой квартал 2016 г.
Восстановительная стоимость, руб.		1 295 980	Расчетное значение
Прибыль предпринимателя		5,09%	Расчётное значение
Полная стоимость воспроизводства, руб. (округленно, без НДС)	С _в	1 361 913	

9.3.4 Определение износа и устареваний

Для того, чтобы получить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым (также его называют исправимым) и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- ✓ нормативный метод;
- ✓ стоимостной метод;
- ✓ метод срока жизни;
- ✓ экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств.

Согласно нормативному методу физический износ объекта определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \cdot d_i}{100}$$

Где:

И_{физ} - физический износ объекта оценки, %;

ΦИ_i - физический износ i-го конструктивного элемента;

d_i - удельный вес i-ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);

- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrt.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁶ и срока экономической жизни⁷ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$И_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{общ}}} \right) \cdot 100\%$$

где:

⁶ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

⁷ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок эксплуатации объекта, лет;

$T_{\text{общ}}$ – нормативный срок экономической жизни объекта, лет.

Для определения физического износа здания оценщиком был использован метод срока жизни и метод экспертизы состояния.

Физический износ методом экспертизы состояния, определяется на основании осмотра оцениваемых объектов недвижимости, консультации с представителями Заказчика и с использованием шкалы для определения физического износа в зависимости от соотношения технического состояния здания и величины физического износа, приведенной в следующей таблице⁸.

Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Срок службы здания определяется в соответствии с Постановлением №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)/для зданий - средние нормативные сроки службы (Утверждены ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.ИВ), Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данным справочника Marshall&Swift (США), экспертному мнению оценщика и по данным технических паспортов оцениваемых объектов.

В случае превышения фактического срока службы здания над нормативным, физический износ объекта определяется по представленной выше таблице «Соотношение технического состояния здания и величины физического износа».

Определение физического износа оцениваемого здания представлено в таблице ниже.

⁸ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов, %	Стоимость, руб.	Исправимый износ		Остаточная стоимость, удельный вес, %	Неустраняемый износ короткоживущих элементов					Остаточная стоимость, удельный вес, %	Неустраняемый износ долгоживущих элементов					Остаточная стоимость, удельный вес, %	Общий физический износ, %
				% износа	Удельный вес, %		Хронологический возраст	Экспертный возраст	срок экономической жизни	Износ, %	Удельный вес, %		Хронологический возраст	Экспертный возраст	срок экономической жизни	Износ, %	Удельный вес, %		
1	Фундаменты	10	136 191			10,00						10	51	51	150	####	3,4	6,60	
2	Стены и перегородки	44	599 242			44,00						44	51	51	150	####	15	29,04	
3	Перекрытия	0	0			0,00						0	51	51	150	####	0,00	0,00	
4	Крыша	2	27 238	35	0,70	1,30	51	51	35	100	1,3	0,00						0,00	
5	Стальные конструкции	12	163 430	35	4,20	7,80	51	51	35	100	7,8	0,00							
6	Полы	6	81 715	35	2,10	3,90	51	51	30	100	3,9	0,00						0,00	
7	Окна и двери	5	68 096	35	1,75	3,25	51	51	45	100	3,25	0,00						0,00	
8	Внутренняя отделка	6	81 715	35	2,10	3,90	51	51	20	100	3,9	0,00						0,00	
9	Внутренние с/т и э/т устройства	11	149 810	20	2,20	8,80	51	51	30	100	8,8	0,00						0,00	
10	Прочие работы	4	54 477	25	1,00	3,00						3,00	51	51	150	0,34	0,01	2,99	
	ИТОГО	100	1 361 913			85,95						57						38,63	####

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д.

По мнению оценщика, оцениваемый объект недвижимого имущества не подвержен влиянию факторов функционального устаревания. Архитектурно-планировочные решения, объем оцениваемого объекта и его инженерное обеспечение в целом соответствуют текущему использованию. Таким образом, функциональное устаревание объекта оценки равно 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Внешнее устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания обычно проявляется в недозагруженности производственных мощностей, которая не позволяет компании в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль. Так, снижение платежеспособного спроса в конкретном регионе сказывается на доходности предприятий, а соответственно на их стоимости. Микрофакторами экономического устаревания может быть признано несоответствие отраслевым или региональным показателям загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии.

Внешнее устаревание не рассчитывалось, поскольку признаков наличия внешнего устаревания не обнаружено.

9.3.5 Определение рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода без стоимости земельного участка

Наименование объекта недвижимости	Стоимость нового строительства, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Коэффициент накопленного износа	Стоимость накопленного износа, руб. (гр.2хгр.6)	Стоимость воспроизводства, руб. (гр.2-гр.7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Липера А	1 361 913	61,37	0	0	61,37	835 809	526 104
Итого по зданию:	1 361 913					835 809	526 104

9.3.6 Определение рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода с учетом стоимости земельного участка

Стоимость воспроизводства улучшения, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Остаточная стоимость замещения
526 104	110 422	636 526

10 Согласование результатов оценки

Поскольку при проведении оценки использовался только один подход – затратный, то согласование результатов не требуется.

11 Итоговое заключение

11.1 Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97, по моим расчетам по состоянию на 2 августа 2016 г. может составить (округленно, без учета НДС):

636 526 (Шестьсот тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

Индивидуальный предприниматель

Франчук С.Г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 29.07.2016

№ 90-22366332

На основании запроса №90-22366332 от 29.07.2016, поступившего на рассмотрение 29.07.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	51:18:0020107:15
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов
	площадь объекта:	806 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Мурманская область, МО г.п.Кандалакша Кандалакшского р-на, г.Кандалакша, ул.3-я Линия, на земельном участке расположено здание
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 29.07.2016

№ 90-22355672

На основании запроса №90-22355672 от 29.07.2016, поступившего на рассмотрение 29.07.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	51:18:0020107:134
	наименование объекта:	Часть здания котельной
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	91.1 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	630, А
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	город Кандалакша Мурманской области, улица 3-я линия, дом 97
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Муниципальное образование Кандалакшский район
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 51-51-02/011/2008-206 11.09.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Муниципальное унитарное предприятие "Недвижимость Кандалакши" ИНН:5102002253 ОГРН:1025100536075 КПП:510201001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Хозяйственное ведение 51-51-02/014/2008-107 27.10.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.2.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом
	дата государственной регистрации:	12.03.2015
	номер государственной регистрации:	51-51/002-51/002/007/2015-141/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий по отчуждению (снятию с учета) имущества должника в целях обеспечения исполнения исполнительных документов и/п 146/15/51021-ИП от 2015-03-04
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	_____ (подпись, М.П.)	Федеральный информационный ресурс (фамилия, инициалы)
--	---	---

Мурманское

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Мурманская

Район Кандалакшский

Город (др. поселение) Кандалакша

Округа города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

часть
НАЗНАЧЕНИЕ котельной
(назначение нежилого строения)

№ 94 по улице (пер.) 3-й Мичурской (лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>630</u>					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15 мая 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности объекта

реестровый № _____

ФОНД

[illegible]

II. Эксплуатация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Нормированная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	разрешенная	прочая	
		142				156

III. Благоустройство здания, кв. м

[illegible]

IV. Общие сведения

23-2407.1

Использование

KD Marshall

Количество мест (мощность)

2)

5)

(10)

7

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. д.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1964 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (признаки износа)	Удельный вес по таблице	Полученная и умноженная на %	Удельный вес конструктивного элемента с износом	Износ, %	% износа к среднему по гр. 7 и 8	Тех. износ, %	Итого
1	Фундаменты	<u>Видо здание</u> <u>бутово-кирпичное</u>	<u>трещины в фундаментах</u>	10	1	10	25	2.5		
2	4) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u> <u>штукатуренные</u>	<u>трещины в штукатурке, отслаив.</u>	44	1	44	25	11.0		
5) Перегородки	<u>кирпичные и гипсоволокнистые</u>									
3	Полы	<u>неиспользуемые</u> <u>на котельной</u>	<u>трещины на котельной</u>	2	1	2	25	0.5		
4	Крыша	<u>современная</u> <u>из бетона</u> <u>с гидроизоляцией</u>	<u>отсутствует</u>	12	1	12	25	3.0		
5	Потолки	<u>штукатурка и гипсоволокнистая</u> <u>штукатурка</u>	<u>выбоины</u> <u>трещины</u>	6	1	6	25	1.5		
6	Окна	<u>деревянные двойные</u> <u>открытые</u>	<u>коррозия</u> <u>трещины</u>	5	1	5	25	1.25		
7	Двери	<u>деревянные</u> <u>коробки простые</u> <u>штукатурка по стенам</u> <u>са. штукатурка по стенам</u> <u>окон и дверей</u> <u>деревянные</u> <u>деревянные</u>	<u>коррозия</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u>	6	1	6	25	1.5		
8	Сан. и электр. устройства	<u>отсутствие</u> <u>водопровод</u> <u>канализация</u> <u>г. водоснабж.</u> <u>ванны</u> <u>электроосвещ.</u> <u>радио</u> <u>телефон</u> <u>вентиляция</u> <u>лифты</u>	<u>отсутствие</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u> <u>трещины</u>	11	1	11	20	2.2		
9	Прочие работы	<u>выполнение</u> <u>штукатурки</u>	<u>выбоины</u> <u>трещины</u>	4	1	4	25	1.0		
Итого:				100		100	24.6			

Проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{проц. износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 24.6%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Группа _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (признаки износа)	Удельный вес по таблице	Поврежденный к удел. весу, %	Удельный вес конструктивного элемента, описанного	Износ, %	% износа к строению по п. 7 и 8	Тех. износ	
									Элементы	в процентах
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	входные									
	междуетажные									
	напольные									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	водоснабж.									
	электрические									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
9	Прочие работы									
Итого				100	к	к				

Проц. износа: приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{проц. износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Суката капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (признаки износа)	Усредненный износ по таблице	Повреждения к учету, по плану, %	Усредненный износ конструктивных элементов к учету, %	Итого, %	% износа к структурному	Тех. износ	
									износ, %	износ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
3	б) Перегородки									
4	Полы	человеческое								
		междуступенчатые								
		надподвальное								
5	Крыша									
6	Полы									
7	Потолки	оконные								
		дверные								
8	Внутренняя отделка									
9	Внутренние коммуникации	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснабж.								
		вентиляция								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Удельн. вес по таблицам	Порозаны	Удельн. вес с порозана	литера _____	Удельн. вес по таблицам	Порозаны	Удельн. вес с порозана	литера _____	Удельн. вес по таблицам	Порозаны
	Н				Н				Н		
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x

Наименование конструктивных элементов	Литера _____		Удельн. вес по таблице		Литера _____		Удельн. вес по таблице		Литера _____		Удельн. вес по таблице	
	И	К	И	К	И	К	И	К	И	К	И	К
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			100	х			100	х			100	х

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____				Литера _____			
	Н	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с потерями	Н	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с потерями
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Кровля								
Полы								
Двери								
Оконные проемы								
Финишные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	х			100	х	

Формулы для подсчета
площади, объема

наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес, по таблице	Площадь	Удельн. вес с настилом	Литера	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с настилом	Литера	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с настилом
	И				И				И			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Потолки												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Другие работы												
Итого		100	х			100	х			100	х	

Формулы для подсчета
площади, объема

Х. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XII. Общая стоимость, руб.

[illegible]

15 05 2005

Исполнил

05 06 2005

Проверил

25. 16 2005

Директор ГУИ

Коваленко

Владимир

Лисовский Ж.А.

XIII. Отметка о последующих исследованиях

Дата обследования	« » _____ г.	« » _____ г.	« » _____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник ГУПТИ			

Канди

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке)

Дата записи и литера по плану	Эtage (начальная с 1-го этажа и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения: комнаты, кухни, коридоров и т. д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилые		торговые	
						основная	вспомога- тельная	основная	вспомога- тельная
05.05	1	15	1	подсобн. пом.					
Л			2	коридор					
			3	туалет					
			4	подсобн. помещ.					
			5	коридор					
			6	комнатная					
			7	коридор					
			8	подсобн. помещ.					
			9	хвостовая перс.					
			10	бытов. комн.					
			11	фитинговая					
			12	душевая					
				Итого по помещению 15					
				Всего:					

Книжка (переулку) 3-й этаж

Помещение по внутреннему обмеру (в квадратных метрах)

Классификация	складские		производственные		лечебно-санитарные		прочие		итого по квартире, этажу, строению	высота помещений по внутреннему обмеру
	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
			11.1							3.38
				5.3						
				1.4						и
			12.4							
				2.1						и
			32.1							
				6.0						
			5.6							
			8.1							
				2.4						
				1.9						
				2.1						
			69.6	21.5					91.1	
			69.6	21.5					91.1	

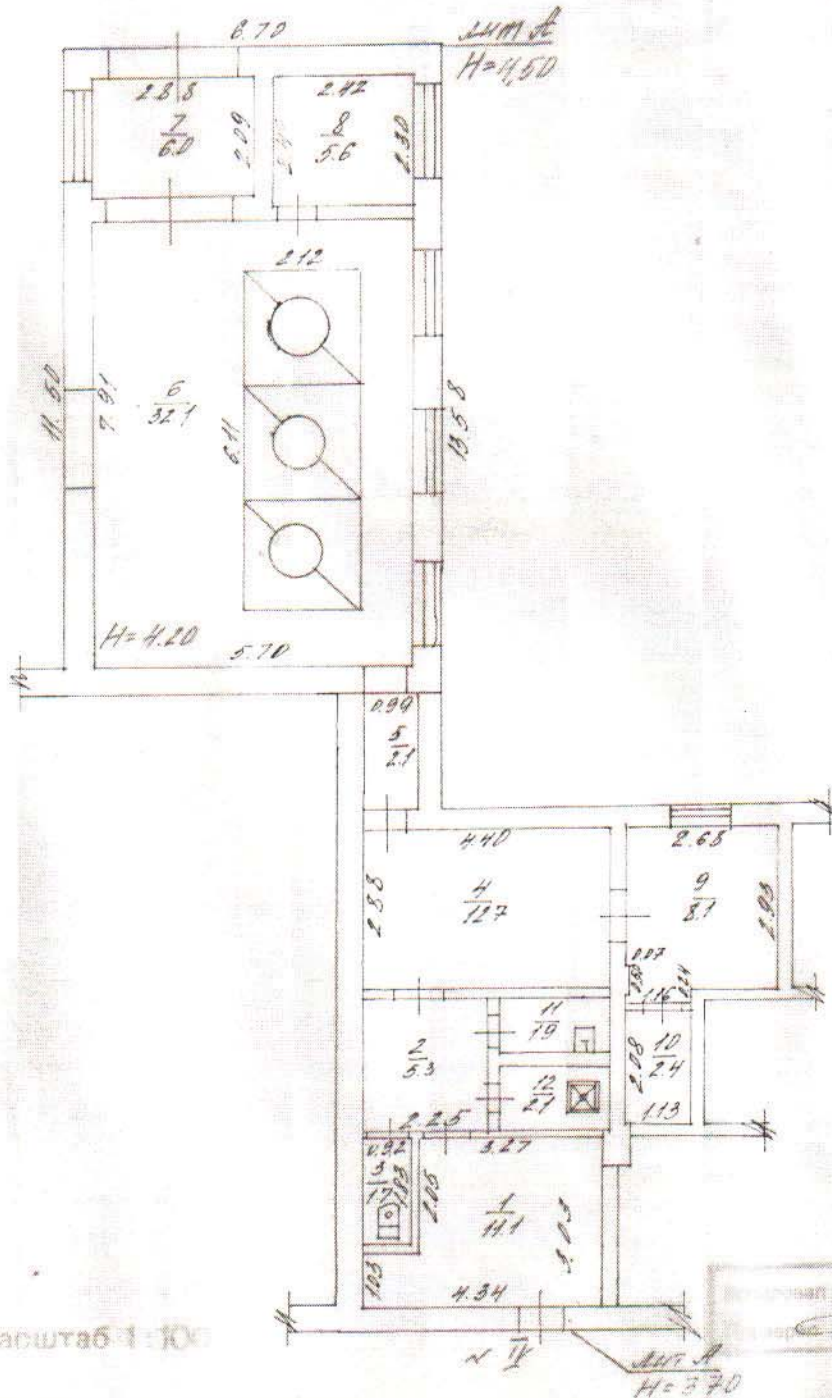
Компьютеризация
Проверено

Помещение по внутреннему обмеру

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ по адресу:

Гос (№ 65) Кандалякша

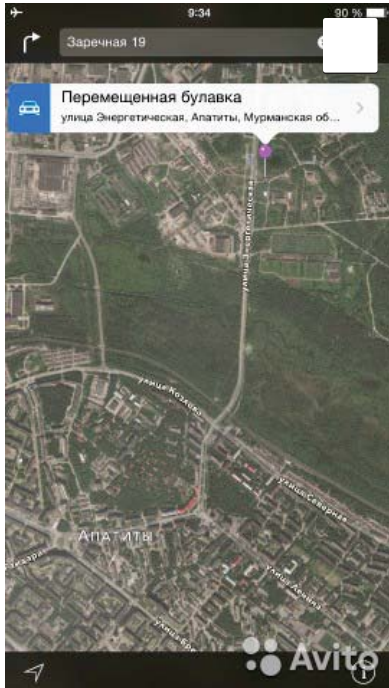
по плану (№ 7) 3^я линия дом №



[Все объявления в Апатитах](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Промназначения](#)[Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 40 сот. (промназначения)

Размещено 18 июля в 10:11.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)Просмотров: [всего 1246](#), [сегодня 2](#)

Цена 700 000 руб. ...

Продавец

Евгений

на Avito с сентября 2014

8 911 610-55-58

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город

Мурманская область, Апатиты

[Продам участок 40 сот., земли промназначения, в черте города](#)

Продам земельный участок, земли населенных пунктов, удобный подъезд, сети рядом, назначение - офисные здания. Оформление всех документов.

Номер объявления: 408928852

[Написать продавцу](#)[В избранное](#)[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Участок 12 сот



Участок 69 сот



Участок 2 га



Участок 6.5 сот



Участок 9 сот

Продайте участок быстрее!

[Премиум-размещение](#)[Сделать VIP-объявлением](#)[Выделить объявление](#)[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)

Недорогой и уютный дом!

Уют и комфорт в доме обеспечен, если вы обратились в Валдайский Мастер!

[domavn.ru](#)

Avito Промо



Бизнес на автодиагностике

Вложения 1990 руб! Минимальная прибыль в 5000 т.р. уже к концу недели!

[avtoskaner.shopmole.ru](#)

Avito Промо



Слепит свет фар, солнца?

Поможет от бликов, лучей, фар. Обезопасить свою жизнь легко!

[m-auto.shopmole.ru](#)

Avito Промо

Все объявления в Коле / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

НазадСледующее →

Участок 15 сот. (промназначения)

Размещено 18 июля в 04:13.Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 95, сегодня 3

Цена350 000 руб. ...

ПродавецStan
на Avito с марта 2013

8 931 207-88-67Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

ГородМурманская область, Кола

АдресПеченгская дорога 30 км

Продам участок 15 сот., земли промназначения, 30 км до города

Есть отчет по объявлению

Участок в Кольском районе на Печенгской дороге 30-ый км, 7 км от Междуречья. Электричество 3-фазное 380 В, вода - скважина.

Номер объявления: 796693567

Написать продавцуВ избранноеПожаловаться

Продайте участок быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Похожие объявления:

Участок 10 сот.
350 000 р.

Участок 20 сот.
60 км до город
350 000 р.

Участок 40 сот.
2 800 000 р.

Участок 10 сот.
300 000 р.

Участок 6 сот
р-н Ленински
380 000 р.

Яндекс.Директ

Weihua Кран
Weihua - лидер КНР производства подъемного оборудования и комплектующих!
ru.whemarketing.net
Адрес и телефон

Купите Манипулятор
Хотите купить манипулятор? Со склада и под заказ. Гарантия. Звоните!
euro-crane.ru Адрес и телефон

Событие года в программировании!
Марафон бесплатных уроков по программированию! 16 часов занятий! Сертификат курсода.рф
курсода.рф Адрес и телефон

1 500 000 РУБ.**Земли промназначения на продажу**

Мурманск, Дровяное, Первомайский, Мурманск, Мурманская область

Первомайский**Участок 100 сот. (промназначения)**

Ровный участок, отсыпанный, дорога, рядом коммуникации, на участке находится причал (недострой) в собственности, степень готовности 30%.

[Получить карту](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Информация о предложении**Цена:** 1 500 000 РУБ.**Цена за сотку:** 15 000 РУБ.**Тип:** Участок**Тип объекта:** Земли промназначения**Площадь:** 100 Соток**Дата обновления объявления:** 31/07/2016**Дата публикации объявления:** 05/05/2016**Номер в каталоге:** 158045180**Расположение**

Мурманск, Дровяное, Первомайский, Мурманск, Мурманская область

Первомайский[Получить карту](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ипотечный калькулятор ставок

Приблизительный
ежемесячный платеж:



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Франчука Сергея Георгиевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Франчук Сергей Георгиевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002879

«14» января 2008г.

Дата выдачи «03» декабря 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

04/23



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 047612

Настоящий диплом выдан

Бражнику
Сергею Сергеевичу
(полное наименование)

в том, что он(а) с № 047612 1999 г. по 26 января 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **академическом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологий при Петербургском государственном техническом университете**

по **программе**

"Ученка, инновации, бизнес и инновации"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 января 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Бражнику**

Сергею Сергеевичу
(полное наименование)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **ученки**
статистики, информатики (бизнеса)
(наименование)

Город Санкт-Петербург

Директор государственной аттестационной комиссии



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

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Платовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	24	Зачет
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	20	Зачет
3.	Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность	36	Отлично
4.	Экономическая аудит	20	Отлично
5.	Налоги и налогообложение	20	Зачет
6.	Математические методы в оценке	20	Зачет
7.	Оценочная деятельность оценщика	10	Зачет
8.	Основы оценки стоимости имущества	10	Зачет
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	70	Хорошо
10.	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	60	Зачет
11.	Основы оценки стоимости интеллектуальной собственности	50	Зачет
12.	Основы оценки стоимости бизнеса	70	Хорошо
13.	Ценообразование в строительстве	22	Зачет
14.	Оценка стоимости земель	30	Зачет
15.	Практика оценки стоимости недвижимости	50	Зачет
16.	Курсовая работа		
17.	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	22	Зачет
18.	Оценка стоимости транспортных средств	40	Зачет
19.	Практика оценки стоимости машин, оборудования и прибора	40	Зачет
20.	Курсовая работа		
21.	Интеллектуальная собственность как объект оценки	22	Зачет
22.	Ценообразование интеллектуальной собственности	30	Зачет
23.	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	30	Зачет
24.	Практика оценки стоимости нематериальных активов	20	Хорошо
25.	Курсовая работа		
26.	Практика работы	60	Зачет
27.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	20	Зачет
28.	Оценка стоимости ценных бумаг	22	Зачет
29.	Курсовая работа		
30.	Всего:	808 часов	23 зач./6 экз.

Всего: 808

25 дисциплин



Директор (директор)

Заведующий

МФК ИФНС РАН, 125080, Москва

Приложение к диплому № ПП 047612

Фамилия, имя, отчество ФРАНЦУК

Сергей

Георгиевич

имеет документ об образовании

Диплом о высшем образовании

с 11 октября 1999 г. по 26 января 2001 г.

Прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при

Санкт-Петербургском государственном техническом университете

по программе

Оценка активов, бизнеса и инвестиций

прошел(а) стажировку в (на)

защитил(а) аттестационную работу на тему Об определении рыночной стоимости акций ЗАО «Север»

Страхование публичное акционерное общество



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№433-703-000231/16**

«11» января 2016 г.

Мурманская обл. (пгт. Умба), Россия

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора (Полиса):

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Франчук Сергей Георгиевич**
Паспортные данные: 4703 №808808, ОВД Октябрьского округа г. Мурманска, выдан 06.11.2003г.
Адрес регистрации: 183025 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 39, кв. 121
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору (Полису) являются имущественные интересы, связанные с:
4.1.1. риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.1.2. согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору (Полису) страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования. Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «20» января 2016 года по «19» января 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор (Полис) покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Полису), включаются:
7.1.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
7.1.2. упущенная выгода Выгодоприобретателя, исчисленная в соответствии со ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, переплаченного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части Выгодоприобретателю;
7.1.3. расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на выяснение обстоятельств наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).
7.2. Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису).
- 8. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 8.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**, в том числе:
9.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**.
9.2 Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» февраля 2016 года.
11.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Франчук Сергей Георгиевич

От Страхователя: _____ /Франчук Сергей Георгиевич

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Кондратьев Михаил Сергеевич
(Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Мурманской области (пгт. Умба) Доверенность №4525964-600/15 от 21.08.2015г.)





Форма № 61003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица
в качестве индивидуального предпринимателя

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в
отношении индивидуального предпринимателя

ФРАНЧУК СЕРГЕЙ ГЕОРГИЕВИЧ

фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество

внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального
предпринимателя

"25" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3	1	6	5	1	9	0	0	0	0	6	2	9	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству
листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом Инспекция Федеральной налоговой службы
по г. Мурманску
наименование регистрирующего органа

"25" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника



Сидорова Ольга Ивановна
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 51 №001935634