



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

***Отчет об оценке
рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу:
Мурманская область, Мурманская область, г.
Кандалакша, ул. Питео, д. 3***

Порядковый номер отчета: 8/3-16

Дата оценки: 27 октября 2016 г.

Дата составления отчета: 17 ноября 2016 г.

Заказчик: Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши»

Оглавление

1	Общие сведения	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	4
1.4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.5	Заявление о соответствии	7
1.6	Заявление о независимости оценщика	7
1.7	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	7
2	Описание объекта оценки	8
2.1	Перечень предоставленных документов	8
2.2	Права на улучшение	8
2.3	Обременения, ограничения	9
2.4	Описание местоположения Объекта оценки	9
2.5	Описание объекта недвижимости	11
2.6	Фотографии объекта оценки	12
3	Анализ рынка объекта оценки	13
3.1	Анализ социально-экономической обстановки в стране	13
3.2	Анализ социально-экономического положения Мурманской области	14
3.3	Анализ рынка офисной недвижимости юга Мурманской области (Апатиты, Кировск, Кандалакша)	20
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	30
4.1	Анализ участка как свободного.	31
4.2	Анализ участка с имеющейся застройкой	31
5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	32
5.1	Последовательность проведения оценки	32
5.2	Затратный подход к оценке - отказ	33
5.3	Сравнительный подход к оценке	33
5.4	Доходный подход к оценке	44
6	Согласование результатов оценки	60
7	Основные факты и выводы	62
7.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	62
7.2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	62
7.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	63
7.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки	63
7.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	63

1 Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 30,5 м ² , этаж: 1. Кадастровый номер объекта оценки 51:18:0040109:1245. Адрес объекта оценки: Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Питео, д. 3
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 № 90-22355953 от 29.07.2016 г.;
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право хозяйственного ведения
Обременения (ограничения) прав на объект оценки	Запрещение сделок с имуществом (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)
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	27 октября 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 5 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.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- 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 и правил РОО 2015 (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

1.3 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 памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения 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.

1.4 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 (Ф.И.О.)	Франчук Сергей Георгиевич
Номер контактного телефона	+7 921 725-33-44
Почтовый адрес	183025 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 39, кв. 121
Адрес электронной почты	telezey@gmail.com
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.	

1.5 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.

1.6 Заявление о независимости оценщика

• Оценщик, производивший оценку, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

• в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

• оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;

• юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;

• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;

• оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.7 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, с п.5, п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, прошлых и ожидаемых доходах, и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
4. Анализ рынка земельных участков и, при необходимости, иных рынков. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:
 - I. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
 - II. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
 - III. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
 - IV. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
 - V. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.
5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
6. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление отчета об оценке.

2 Описание объекта оценки

2.1 Перечень предоставленных документов

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 № 90-22355953 от 29.07.2016 г.

2.2 Права на улучшение

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22355953 от 29.07.2016 г., собственником оцениваемого улучшения на праве хозяйственного ведения является Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши».

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ²⁹ «Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В соответствии со статьей 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества, продавец обязуется передать в собственность покупателя это имущество - то есть, при совершении операции купли-продажи покупателю переходит право собственности на рассматриваемое улучшение, если договором не предусмотрено иное.

Права на земельный участок не оцениваются, поскольку объект оценки представляет собой помещение, расположенное на первой этаже многоквартирного жилого дома.

2.3 Обременения, ограничения

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-22355953 от 29.07.2016 г., на оцениваемое помещение установлены следующие обременения:

Запрещение сделок с имуществом (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).

Согласно ст. 126 «Последствия открытия конкурсного производства» Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016), снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Согласно ст. 129 «Полномочия конкурсного управляющего» Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016), конкурсный управляющий вправе заявлять отказ от исполнения договоров и иных сделок.

Таким образом, оцениваемое имущество рассматривается свободным от обременений и ограничений.

2.4 Описание местоположения Объекта оценки

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

2.4.1 Краткая характеристика территориальных районов г. Кандалакши

Кандала́кша (карел. Kandalakši, Kannanlakši, Kandalahiti, фин. Kantalahti, колтта-саамск. Käddluhtt, 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.

2.4.2 Характеристика локального месторасположения объекта оценки

В результате визуального осмотра от 27.10.2016, проведенного по адресу расположения объекта оценки: Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Питео, д. 3 (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 в Кандалакшском районе Мурманской области по адресу: Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Питео, д. 3
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в южной части города внутри жилого массива. Рядом расположены жилые 5-этажные здания 60-х годов постройки (преимущественно серии П-34 ¹), на первых этажах которых расположены преимущественно небольшие магазины, Сбербанк
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность – удовлетворительная Пешеходная доступность - в 10 минутах пешком от остановки общественного транспорта
Подъездные пути	Автомобильный подъездной путь в хорошем состоянии
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная
Обеспеченность личным автомобильным транспортом	Без ограничений
Близость к скоростным магистралям	В стороне от скоростных магистралей
Интенсивность транспортных потоков	Средняя
Условия парковки	Стихийная парковка
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как относительно развитая
Развитость инженерной инфраструктуры	Район расположения Объекта 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
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Присутствуют
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Выводы:	Положительными факторами расположения объекта оценки является: небольшая удаленность от центра города, обеспеченность общественным транспортом. По мнению Оценщика, местоположение Объекта оценки с коммерческой точки зрения пригодно для организации офисно-торговых помещений. Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных факторов, способных снизить потребительскую ценность Объектов в оценки в течение ближайшего времени.

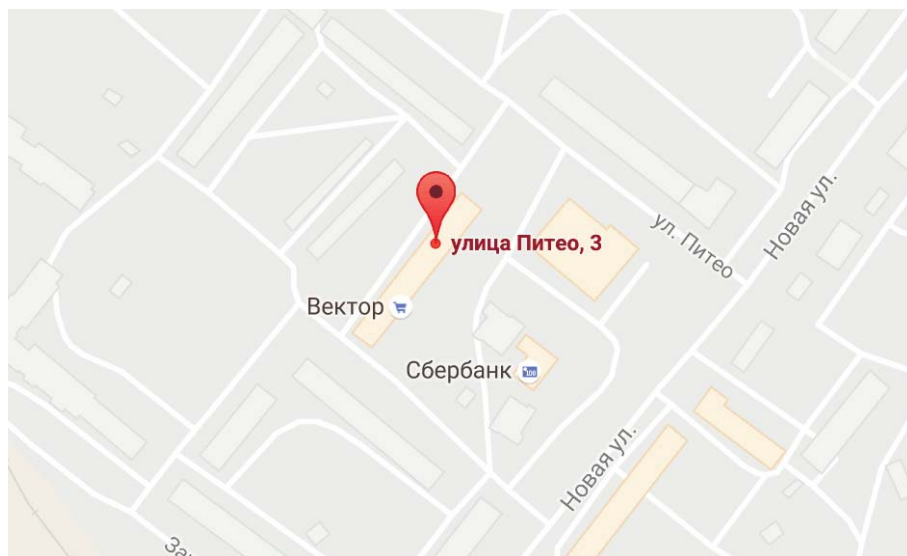
¹ Хрущевские панельные, кирпичные и блочные серии домов (малосемейки), архитектор Н. Остерман

2.5 Описание объекта недвижимости

Таблица. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки:

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Назначение объекта оценки	Нежилое
Кадастровый номер	51:18:0040109:1245
Местоположение объекта оценки	Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Питео, д. 3
Номера на поэтажном плане	III ком.46,47
Площадь объекта оценки, м ²	30,5
Планировка объекта оценки	Свободная
Год постройки здания, г.	1983
Этаж расположения	Цоколь
Группа капитальности здания	I
Функциональное назначение	Офисно-торговое
Материал стен здания	Панельные
Техническое состояние здания	Здание в хорошем состоянии
Техническое состояние объекта оценки	Требуется косметический ремонт
Внутренняя отделка помещения	Офисный ремонт, двери деревянные, полы плиточные, оклейка стен обоями
Наличие парковки	Имеется, стихийная
Наличие охраны	Нет
Наличие электроснабжения	Имеется (скрытая проводка).
Наличие водоснабжения	Стальные трубы
Наличие отопления	Центральное
Наличие канализации	Чугунные трубы
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Инфраструктура здания	В здании

Расположение объекта оценки на карте



2.6 Фотографии объекта оценки



3 Анализ рынка объекта оценки

3.1 Анализ социально-экономической обстановки в стране²

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности - динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: - снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора - до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно - на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

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

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года - 3,9 %, за годовой период - 6,9 процента.

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п- ду) ^{1*}	январь-август
ВВП ¹⁾	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство ³⁾	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 ⁵⁾	-0,7	-0,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 ⁵⁾		3 5 5 3 2 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 ⁶⁾	-1,6 ⁶⁾	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 ⁵⁾		173,6 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 ⁵⁾		118,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым г. Севастополю.

3.2 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

3.2.1 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 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.

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

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.

3.2.2 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.

3.2.3 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 пришлась 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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 объемов 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).

3.2.6 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 %).

3.3 Анализ рынка офисной недвижимости юга Мурманской области (Апатиты, Кировск, Кандалакша)

Офисные здания/помещения могут различаться по различным параметрам. На сегодняшний день принято различать офисные помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Ниже приведена характеристика офисных помещений, относящихся к различным классам.

Офисы класса "А+", "А", "А-" (или А1, А2, А3)

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.

Тип здания - обычно бизнес-центры.

Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металлокаркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м

Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

- по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
- по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

Телекоммуникации - оптико-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "А+" (А1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "А+" ("А1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и

руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("А2"), "А-" ("А3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("А2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (А1), однако уступающее классу "А+" (А1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2)

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение, доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "В" ("В2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (В1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;

- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса C

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D

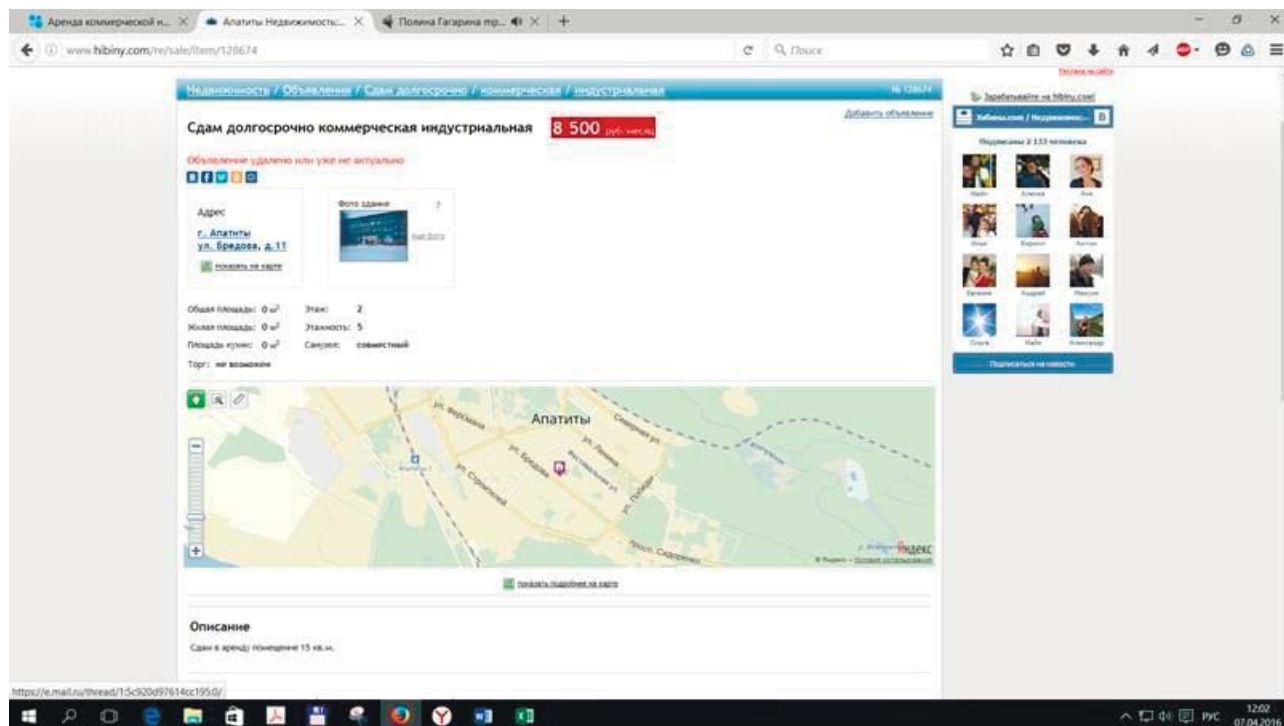
Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

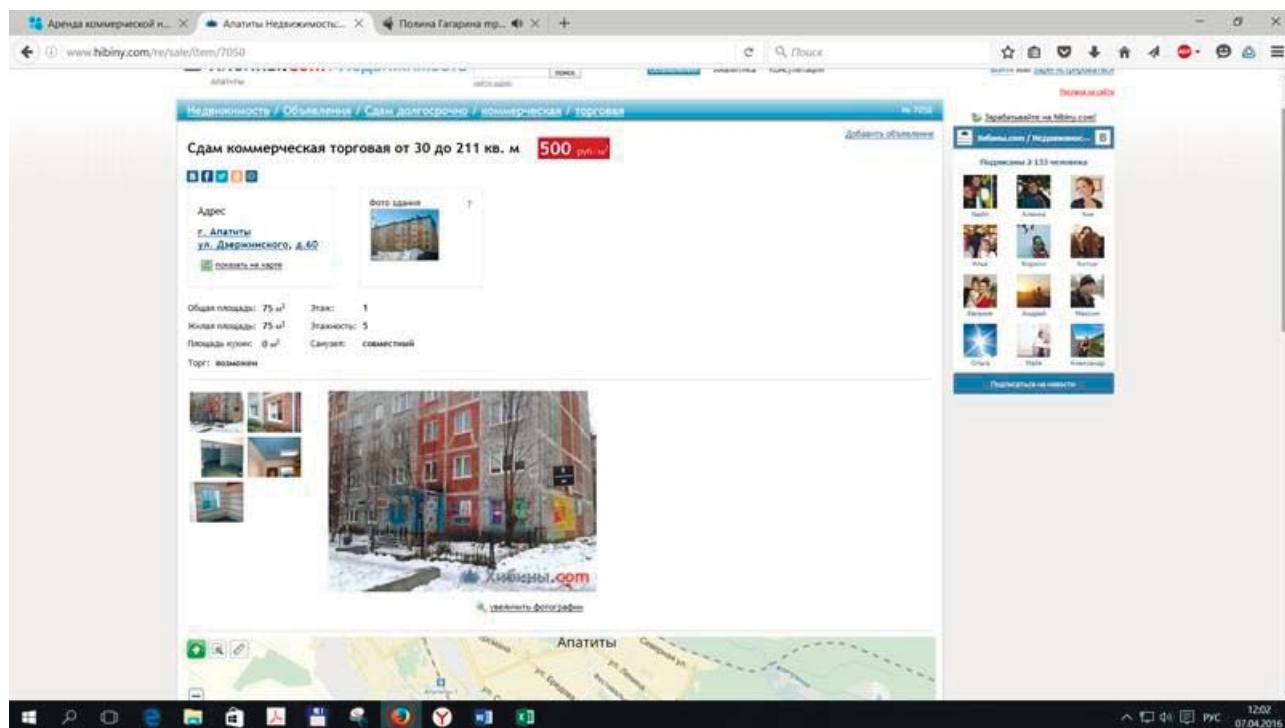
- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Средний диапазон предложений к аренде объектов офисной недвижимости (помещений в офисных центрах)

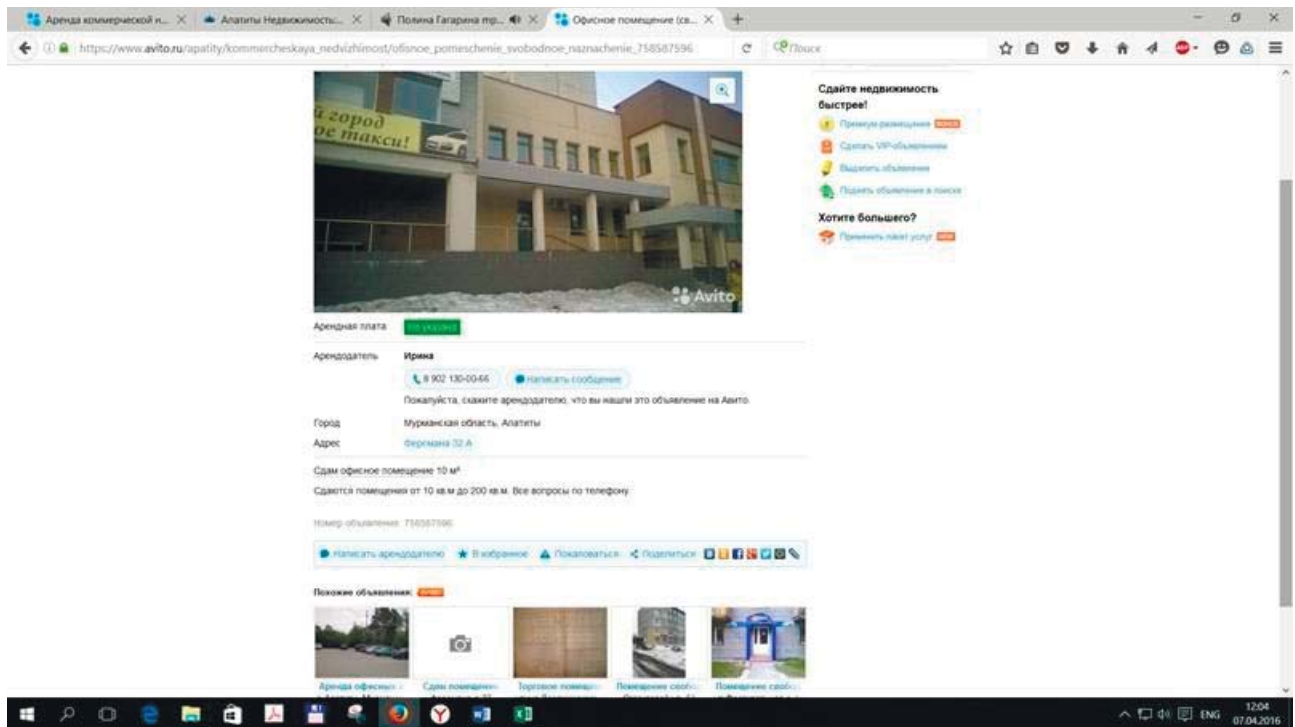
Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.
Центральные улицы города	Качественный ремонт (класс B)	500-700
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	300-500
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	300-500
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	300-500



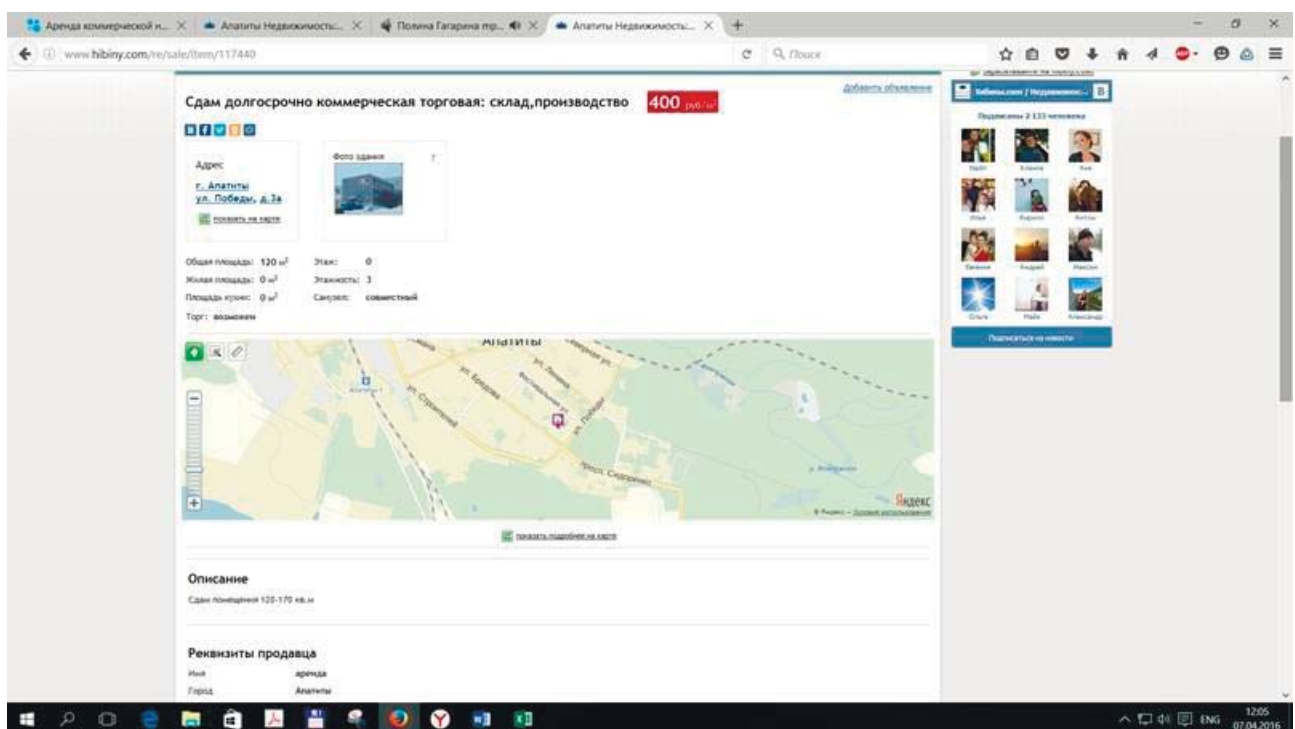
<http://www.hibiny.com/re/sale/item/128674>



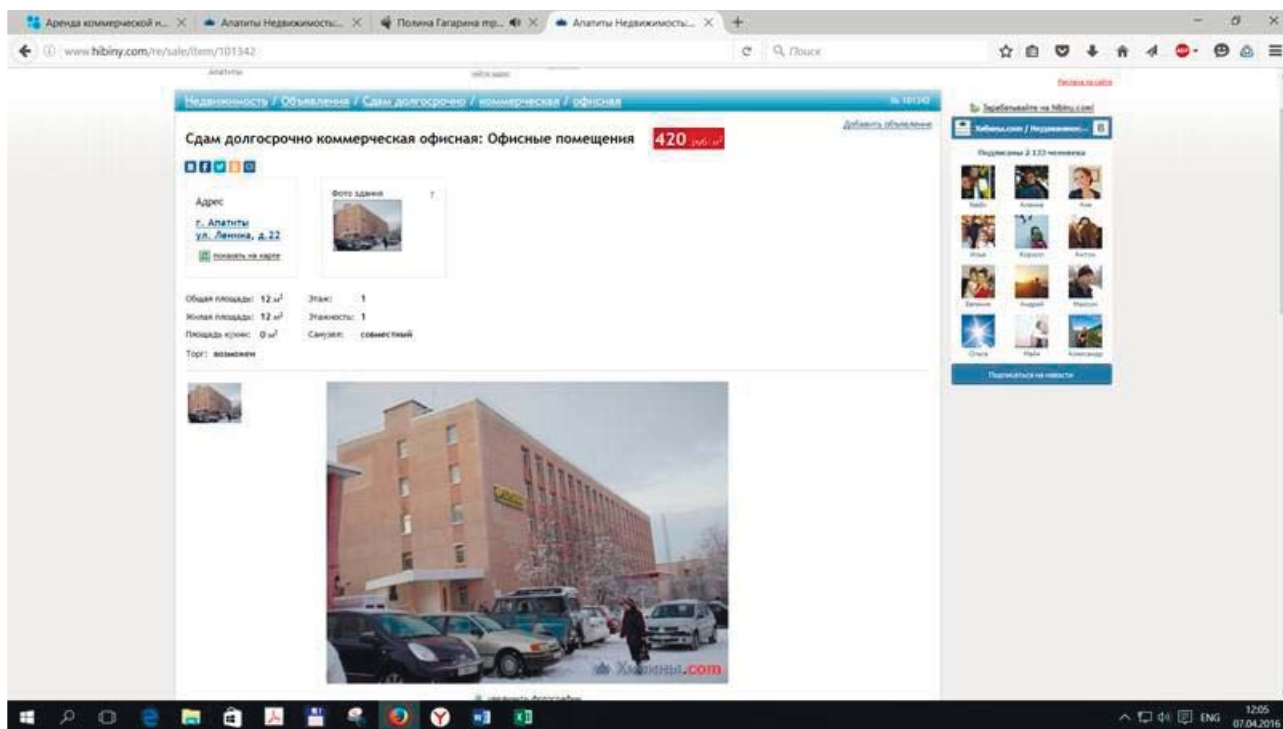
<http://www.hibiny.com/re/sale/item/7050>



https://www.avito.ru/apaitity/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_svodnoe_naznachenie_758587596



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/117440>



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/101342>

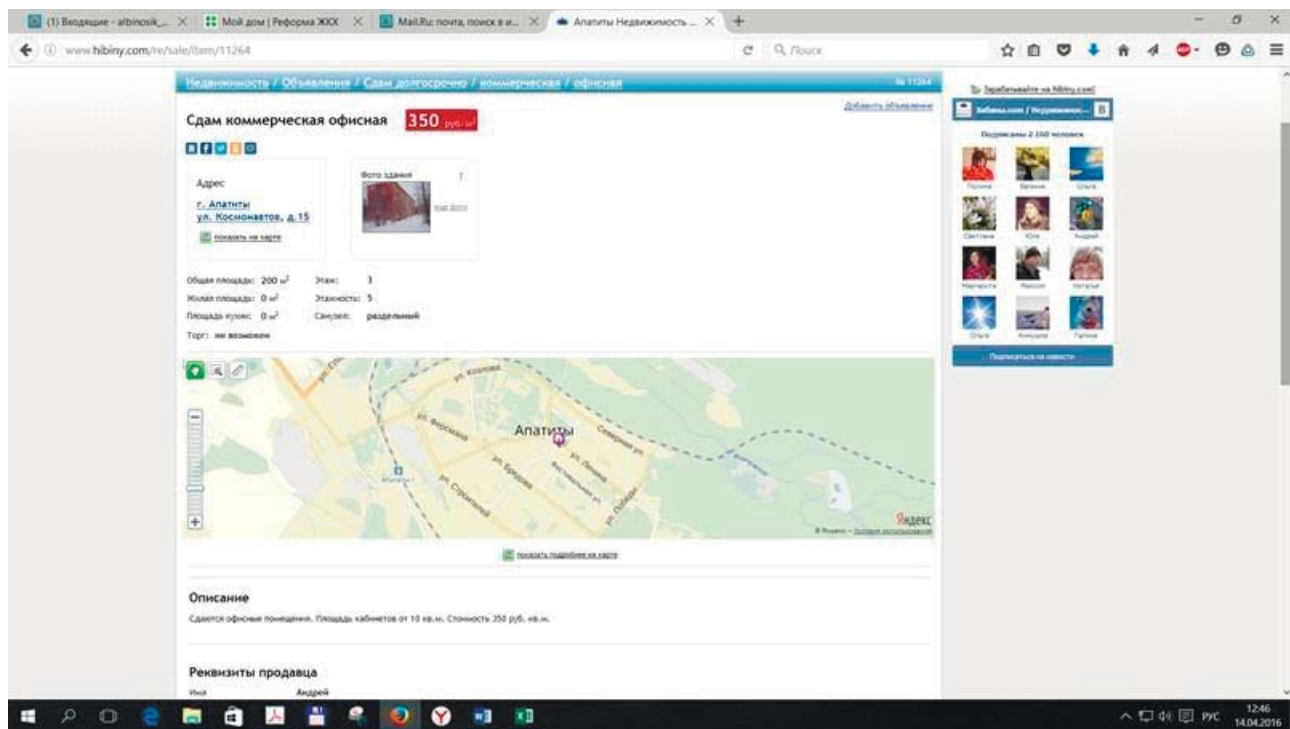
3.3.1 Рынок аренды встроенных офисных помещений

Для целей количественного анализа динамики важнейшими ценовыми характеристиками объектов этого сектора являются:

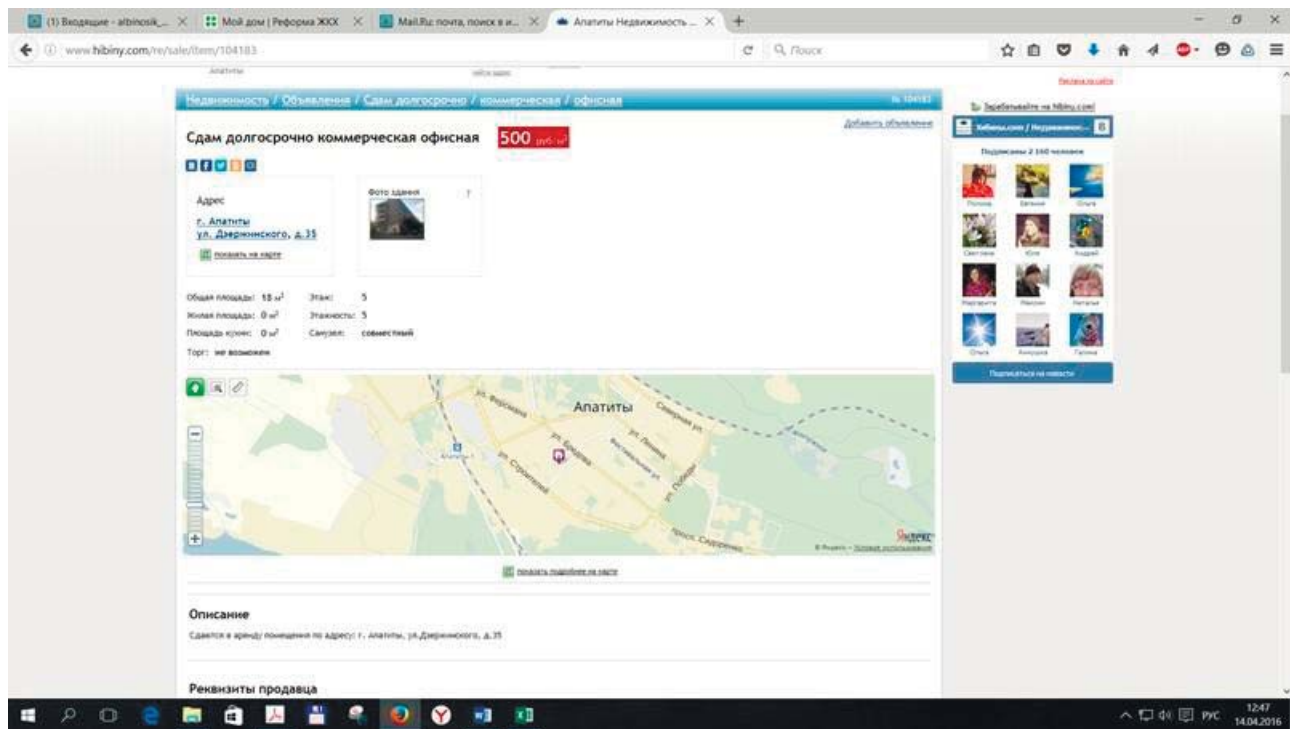
- ставка арендной платы объекта,
- площадь объекта,
- местоположение,
- уровень сервиса и инфраструктуры,
- состояние коммуникаций,
- состояние здания,
- состояние мест общего пользования (холлов, коридоров, санузлов),
- технические характеристики предоставляемого в аренду помещения (этаж, особенности входа (прохода), особенности планировки).

Диапазоны цен предложения по аренде недвижимости офисного назначения (встроенные помещения) в г. Апатиты и г. Кандалакша на 3 квартал 2016 года

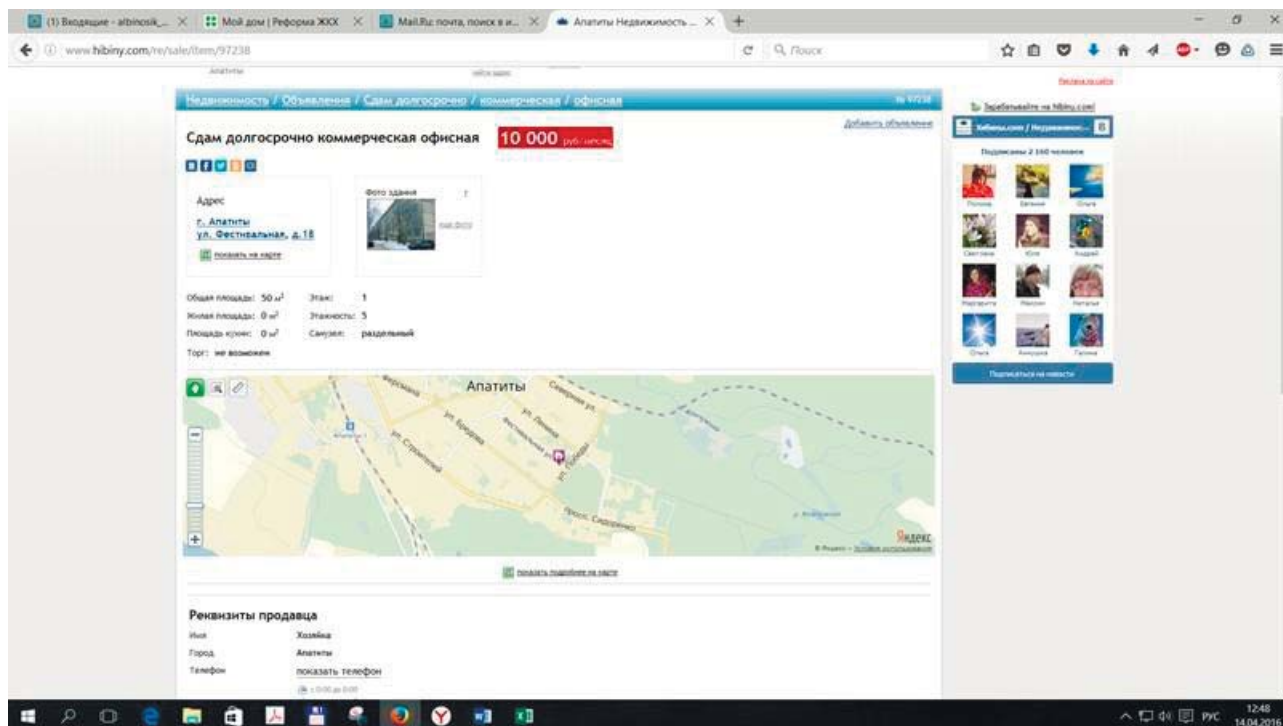
Стоимость аренды 1 кв.м., руб./кв.м.	
Минимальное значение	Максимальное значение
200	500



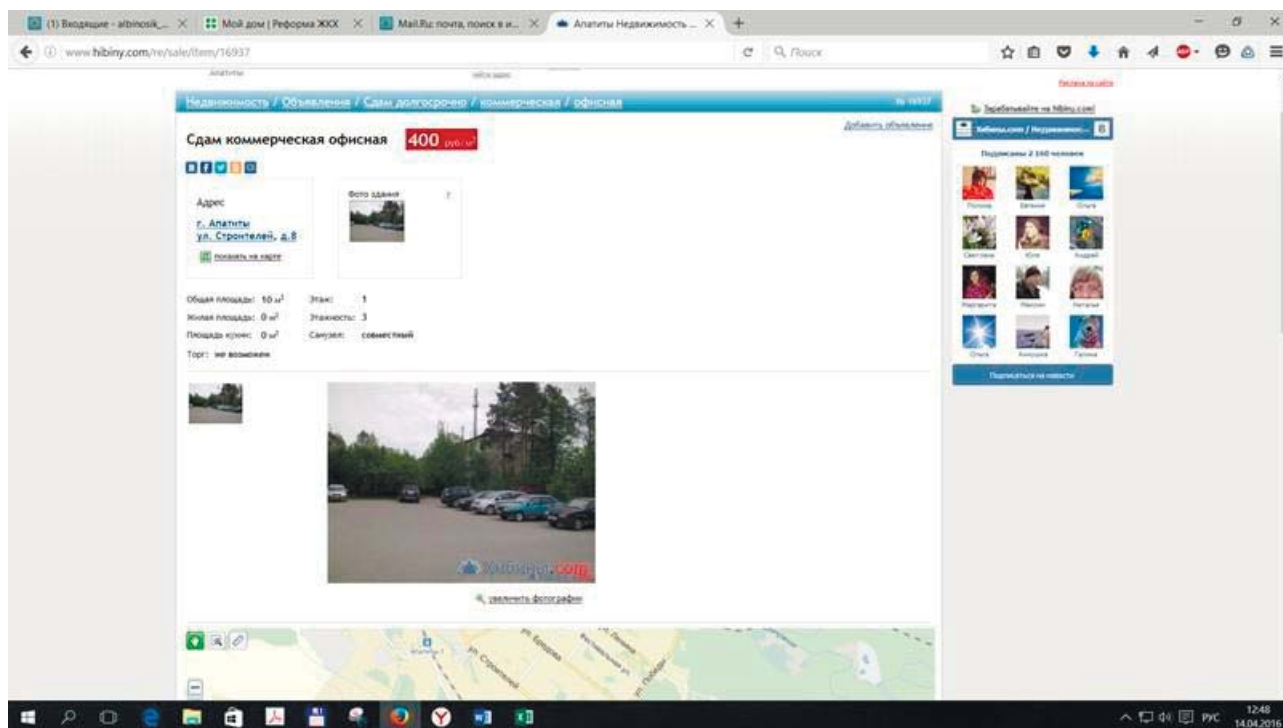
<http://www.hibiny.com/re/sale/item/11264>



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/104183>



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/97238>



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/16937>

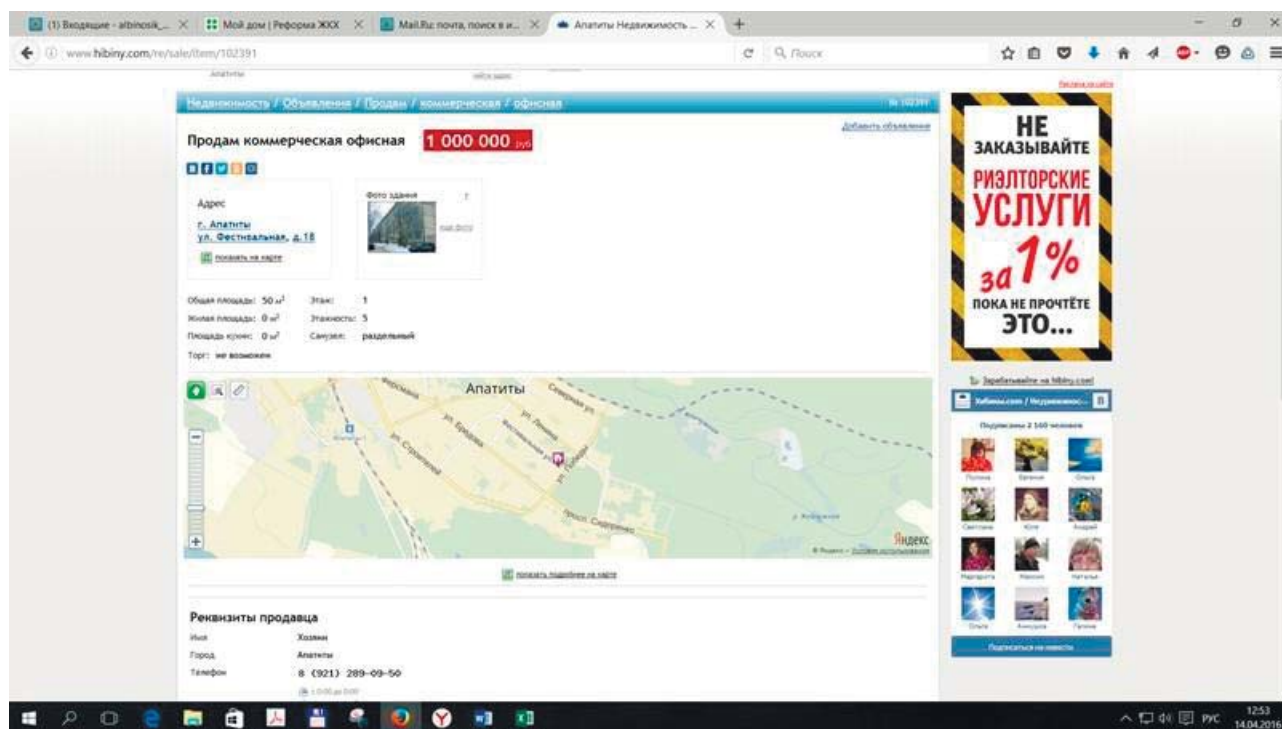
Анализ рынка продаж офисной недвижимости городов Апатиты, Канда拉克ши и Кировска – отдельностоящих офисных зданий показал его слабую развитость. На дату оценки отсутствуют предложения по продаже офисных зданий.

На рынке существует всего несколько предложений к продаже офисных помещений, расположенных в жилых домах на 1 - этажах. Данный тип помещений продолжает пользоваться спросом среди потенциальных покупателей за счет того, что, имеет относительно невысокую

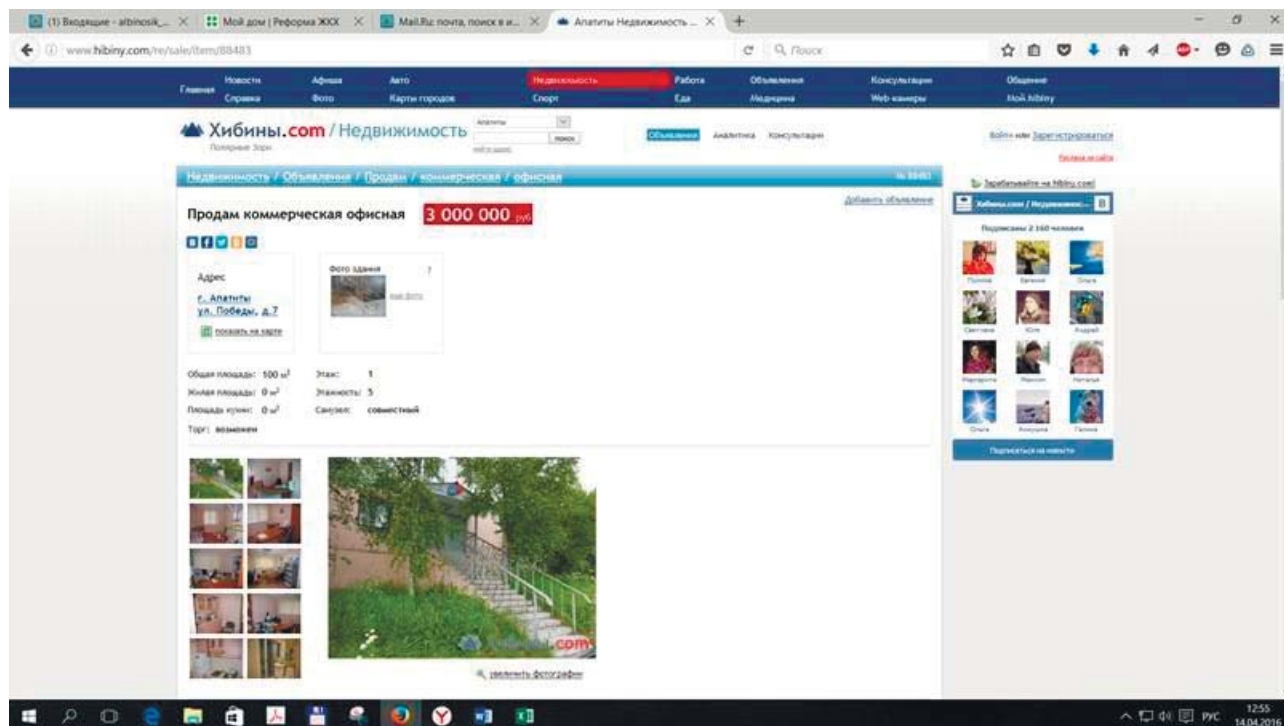
стоимость, отсутствие конкурентов под одной крышей, у потенциального покупателя есть возможность выбора точного месторасположения в соответствии с районом деятельности, а также возможность достроек, пристроек к основному помещению и т.д.

Средний диапазон цен предложений к продаже объектов офисной недвижимости –встроенных помещений

Стоимость продажи 1 кв.м., руб./кв.м.	
Минимальное значение	Максимальное значение
5 000	15 000



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/102391>



<http://www.hibiny.com/re/sale/item/88483>

Источники информации

Настоящий обзор составлен по материалам, опубликованным в периодических изданиях «Real estate», «Из рук в руки», сайты интернет-порталов (www.giomurmansk.ru, www.rielt.net.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.

4 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 эффективным образом.

4.1 Анализ участка как свободного.

Снос данного объекта недвижимости представляется экономически нецелесообразным и невозможен, поскольку объект оценки расположен на первом этаже жилого дома, являясь встроенным помещением. Поэтому анализ участка как свободного в рамках настоящего отчета не проводился.

4.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

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

- во-первых, использование по функциональному назначению не имеет ограничивающих факторов по отношению к местоположению близлежащих объектов,

- во-вторых, местоположение объектов обеспечивает физическую осуществимость эксплуатации их по функциональному назначению,

- в-третьих, использование улучшений по их 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 офисного 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 их местоположения и архитектурно-строительных параметров является использование по текущему функциональному назначению в качестве офисных помещений.

5 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.»

5.1 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.

В настоящем отчете Оценщик применял три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

5.2 Затратный подход к оценке - отказ

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «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». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Пункт 24 главы VII ФСО-7 гласит:

«24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;**»

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

5.3 Сравнительный подход к оценке

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п. 14 ФСО №1, 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.

Согласно ФСО №1 аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п.22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Однако анализ рынка недвижимости, проведенный Экспертом, позволил сделать следующие выводы: рынок недвижимости носит двойственный характер, существуют цены предложений по объектам недвижимости, но оформление сделок в подавляющем большинстве случаев происходит по значительно заниженной стоимости. Информация, подтверждающая фактическую цену сделок, отсутствует. Оценщику доступны только цены предложения. Поэтому во избежание неоднозначного толкования или ввода в заблуждение настоящим отчетом, в соответствии со ст. 11, 14 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями, действующими на дату оценки) для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода используются объекты, наиболее подходящие для сравнения и по которым известны цены предложения.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах, отобранных для сравнения является:

- достаточной - поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;
- достоверной - поскольку соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок недвижимости Мурманской области достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже аналогичных объектов, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Метод сравнения продаж включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты сравнения затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов (проданных или продающихся на рынке) по отдельным элементам; корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены-предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные

предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться.

Последовательные корректировки (корректируются всякий раз уже корректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения):

1. Передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость. Постановка задания на оценку предполагает определение оцениваемых имущественных прав на движимость. Оцениваемые имущественные права могут не совпадать с переданными имущественными правами, выявленными по сопоставимым сделкам.

2. Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты движимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

3. Время продажи. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Независимые корректировки:

4. Местоположение. При отборе объектов-аналогов оценщик использует информацию территориального рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект. Поправка на местоположение необходима, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов влияют на цену. Как правило, такая корректировка вносится в том случае, если объекты расположены в разных районах, однако колебания цен могут возникать в пределах одного района.

5. Физические характеристики. Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен. Конкретизация его проводится оценщиком исходя из его представлений о наиболее значимых характеристиках для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость. К таким характеристикам относятся: размер, вид используемых строительных материалов, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения, уровень отделки, наличие инженерных коммуникаций, наличие ж. д. путей и т.д.

6. Экономические характеристики. Этот элемент сравнения используется для оценки приносящих доход объектов недвижимости. К экономическим характеристикам относятся те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т.д. При этом здесь исключается возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «вид права на недвижимость», «условия финансирования», «состояние рынка».

7. Использование. На использование имущества оказывают влияние зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, необходимо тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным наиболее эффективным использованием.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости.

Если элемент объекта сравнения превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает - то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

- Метод анализа парных продаж. Данный метод позволяет рассчитать поправку на основе сравнения цен объектов, имеющих заданное расхождение в характеристиках. Парной продажей называется продажа двух объектов сходных по параметрам во всем, кроме одной характеристики, на которую необходимо рассчитать корректировку. Предполагается, что расхождение в характеристиках объектов тарной продажи приводит к несовпадению цен сделок. Сравнение цен позволяет рассчитать величину корректировки и применить ее для других объектов конкретного сегмента рынка. Основное требование к отбору объектов парной продажи - принадлежность к тому же сегменту рынка, что и оцениваемая недвижимость. Применение метода парных продаж ограничено сложностью получения информации, а также отсутствием парных объектов недвижимости, имеющих отличие только в одной характеристике.

- Метод прямого сравнения характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта сравнения. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта, износ, наличие дополнительных улучшений.

- Экспертный метод. Экспертный метод объединяет процесс расчета и внесения корректировок в цены сопоставимых объектов. Основу метода составляет субъективное решение оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%.

- Метод статистического анализа. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

При проведении корректировок следует руководствоваться следующими правилами:

- если суммарная поправка меньше 5%, то ею можно пренебречь;
- если суммарная поправка больше 20%, то следует исключить из рассмотрения этот объект сравнения и подобрать более сопоставимый, если это возможно.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размер аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой единицы сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая (цена приносящей доход единицы). Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости.

При моделировании стоимости оцениваемого объекта недвижимости, корректировки на различие между объектом оценки и сопоставимыми с ним объектами, применяются к цене объекта сравнения в целом, и только после внесения всех поправок и корректировок цены объектов сравнения будут переведены в цену за 1 кв. м площади здания.

При определении рыночной стоимости объекта оценки был проанализирован рынок аналогичных объектов с помощью периодических изданий и консультаций в риэлтерских компаниях.

5.3.1 Выбор объектов аналогов

На этапе выбора аналогов Оценщик проанализировал информацию по всем помещениям торгово - офисного назначения, находящимся в Мурманске, предлагаемым на продажу.

Источники данных для анализа:

- электронный архив объявлений изданий "Все объявления" за 2016 г., расположенный по Интернет адресу: <http://rio.murmansk.ru/cgi-bin/index.pl?archive+1>;
- база данных «avito.ru»;
- прямой поиск по системам yandex.ru, mail.ru с использованием поискового запроса "продам помещение торгового/офисного назначения» и его различных вариаций с уточнением назначения помещения.
- база данных «<http://www.rielt.net.ru>».

Критерии первичного отбора объявлений о продаже для проведения анализа:

- из объявления должно быть четко понятно, что оно опубликовано в 2016 г.;
- в объявлении должна быть указана цена предложения за объект;
- в объявлении должна быть указана площадь помещения;
- из текста объявления можно сделать вывод о сегменте рынка (разрешенном использовании) помещения.

Если какая-либо информация по вышеуказанным критериям в объявлении не указана, то такое предложение невозможно использовать для целей настоящего Отчета, поскольку нарушаются следующие принципы оценки:

- недопустимость использования информации о событиях, произошедших после даты оценки;
- однозначность результата, достоверность и проверяемость исходных данных и произведенных на их основе расчетов.

Предварительный анализ предложений о продаже показал:

- встречаются объявления по продаже объектов с предельно высокими и предельно низкими ценами предложения по сравнению с другими, которые невозможно объяснить параметрами объекта, описанными в объявлении на продажу. Соответственно, подобные объявления о продаже из рассмотрения исключались.

При отборе объявлений в виду общего небольшого количества доступной к использованию информации были сделаны следующие допущения, позволяющие использовать часть объявлений, в которых отсутствовала информация по какому-либо ценообразующему фактору.

Допущение. Если по какому-либо ценообразующему фактору имеется частичная информация, т.е. для одних объектов значение по этому фактору указано, а для других нет, то значение по данному фактору для объектов, где он не указан можно установить на основании допущения о том, что разумный продавец будет обязательно указывать в объявлении информацию положительно характеризующую объект продажи. Соответственно, если подобная информация не указана, то данный фактор имеет минимально допустимое значение. Т.е. если ничего не указано про наличие инженерных систем, коммуникаций то считаем, что они у данного объекта отсутствуют.

Для использования и учета какого-либо ценообразующего фактора в дальнейших расчетах необходимо:

- чтобы значение по данному фактору было достоверно и однозначно определено у объекта оценки;
- чтобы значение по данному фактору достоверно и однозначно определялось у объектов-аналогов;
- имелись данные или методики расчета корректировки для приведения цен объектов аналогов к цене объекта оценки при их отличиях по данному фактору.

Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Описание объектов-аналогов представлено в таблицах ниже.

Объекты – аналоги

Параметры	Объекты - аналоги		
	1	2	3
Адрес	г. Апатиты, ул. Жемчужная, 34	г. Кандалакша, Кандалакшское шоссе, д. 41/4	г. Кандалакша, ул. Первомайская, д. 26

Местонахождение в пределах города	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 60-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 60-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 60-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Материал стен здания	панельные	кирпичные	кирпичные
Линия домов	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Площадь, м ²	110,0	335	231,8
Год ввода в эксплуатацию здания	1 985	1 963	1 962
Физическое состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Расположение помещения в здании (этаж)	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Дата предложения	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016
Цена предложения, Р	1 350 000	3 500 000	3 400 000
Цена предложения с учетом НДС, Р/кв.м	12 273	10 448	14 668
Контактные данные	Тел.: 921-177-78-18	Тел.: 8-902-281-14-26	Тел.: 8-902-281-14-26
Источник информации	База недвижимости "Хибины.com"	База агентства недвижимости "Авито"	База агентства недвижимости "Риэлт"
Интернет - источник	http://www.hibiny.com/re/sale/item/172809	https://www.avito.ru/kandalaksha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_335_m_859630147	https://www.avito.ru/kandalaksha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_231.8_m_751199997

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на здание;
- на условия продажи;
- на снижение стоимости в процессе торгов;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на состояние объекта;
- на наличие отдельного входа;
- на этажность;
- на тип объекта.

5.3.2 Обоснование корректировок

5.3.2.1 Объем передаваемых прав на помещение

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для зданий равна нулю, поскольку и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

5.3.2.2 Корректировка на передаваемые права аренды на земельный участок

Разница в стоимости между земельными участками, на которых расположен оцениваемый объект и объект-аналог определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права долгосрочной и краткосрочной аренды, а также размеры участка имеют различную стоимость.

В нашем случае подобранные аналоги расположены на земельных участках, права на которые не оформлены, также, как и Объект оценки. Поправка не вводилась.

5.3.2.3 Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

5.3.2.4 Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Для определения скидки на торг оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.⁴ Согласно данным таблицы 93 справочника, средняя скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 16,9%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,70%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,10%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,60%	12,0%	27,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,90%	8,1%	19,70%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,20%	7,9%	18,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,10%	23,70%

5.3.2.5 Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

5.3.2.6 Корректировка на местоположение

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

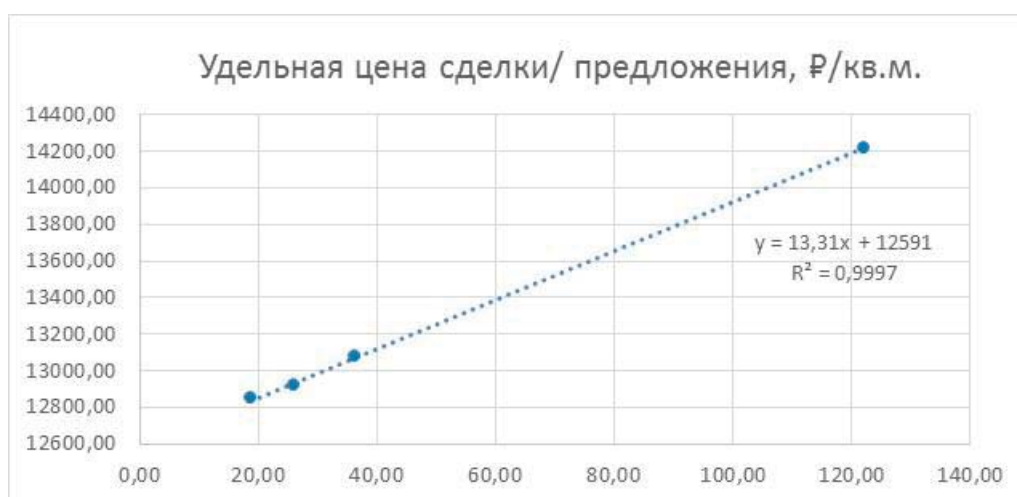
⁴ Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объекты-аналоги имеют одинаково привлекательное с объектом оценки месторасположение, корректировка не применялась.

5.3.2.7 Корректировка на площадь объекта

Для корректировки на площадь оценщиком была проанализирована база Росреестра по сделкам с нежилыми помещениями в городах Кандалакша, Апатиты и Кировск. Поскольку в г. Кандалакша было выявлено всего две сделки, то анализировалась база сделок ближайшего крупного к г. Кандалакша населенного пункта – г. Апатиты. После выбраковки крайних и экстремальных значений, оставлено 4 сделки за последние 3 месяца.



Таким образом, зависимость площади объекта-аналога от цены за 1м² выражается линейной зависимостью, представленной на диаграмме с коэффициентом корреляции близким к 1.

5.3.2.8 Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Оцениваемый объект расположен на цокольном этаже здания. Объекты-аналоги находятся на первых этажах.

Для определения корректировки на расположение встроенного помещения в здании оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.⁵ Согласно данным таблицы 48 справочника, Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет -18%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

⁵ Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

5.3.2.9 Корректировка на состояние отделки

Оцениваемый объект нуждается в косметическом ремонте, что видно из фотографий, приведенных в отчете. Отделка объектов-аналогов находится в хорошем состоянии.

Для определения корректировки на состояние отделки оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.⁶ Согласно данным таблицы 56 справочника, средняя скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет -14%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой «пюкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Величина корректировок отражает мнение экспертов – строителей (ОАО «Мурманскпромстрой» (тел. (8152) 53-59-88); ООО «Инкотерм» (тел. (8152) 488-992, 488-999)).

Обоснование весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Математически зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

⁶ Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

5.3.3 Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Характеристики объектов-аналогов и расчет методом сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, Р/м2		12 273	10 448	14 668
Корректировки по первой группе сравнения (характеристики сделок)				
<i>Передаваемые имущественные права на помещение</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		12 273	10 448	14 668
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		12 273	10 448	14 668
<i>Условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		12 273	10 448	14 668
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		12 273	10 448	14 668
<i>Условия рынка (тип сделки, скидки к ценам предложений)</i>	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-16,9%	-16,9%	-16,9%
Скорректированная стоимость, Р		10 199	8 682	12 189
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		10 199	8 682	12 189
Корректировки по второй группе сравнения (характеристики объектов)				
<i>Локальные характеристики местоположения</i>				
<i>Местоположение</i>	город Кандалакша Мурманской области, улица 50 лет Октября, дом 8	г. Апатиты, ул. Жемчужная, 34	г. Кандалакша, Кандалакшское шоссе, д. 41/4	г. Кандалакша, ул. Первомайская, д. 26
<i>Местонахождение в пределах города</i>	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-9 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		10 199	8 682	12 189
<i>Корректировка на линию домов</i>	вторая линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка		0,00%	0,00%	-21,00%

Скорректированная стоимость, Р		10 199	8 682	9 629
Физические характеристики				
Общая площадь помещения, м²	30,5	110	335	232
Корректировка		8%	31%	21%
Скорректированная стоимость, Р		11 029	11 389	11 614
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		11 029	11 389	11 614
Материал стен	панельные	панельные	кирпичные	кирпичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		11 029	11 389	11 614
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		11 029	11 389	11 614
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	цоколь	1	1	1
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, Р		9 044	9 339	9 524
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		9 044	9 339	9 524
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, Р		7 778	8 032	8 190
Валовая корректировка		58%	81%	92%
Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта		37%	32%	30%
Коэффициент вариации, %	2,6%		Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %	
Итоговая стоимость 1 м2 улучшений, Р	7 985			
Итоговая стоимость объекта оценки, округленно, с учетом НДС, Р	243 532			

5.4 Доходный подход к оценке

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

* Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \cdot A_{пл}$$

$A_{пл}$ - годовая арендная плата (рыночная или договорная)

S - площадь Объекта оценки.

* Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных

для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Таким образом, **коэффициент сбора платежей (Кс)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

*** Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.**

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

** Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих

заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как "сальдо реальных денег", которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

5.4.1 Обоснование выбора метода доходного подхода

Учитывая, что Объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также, принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Мурманской области, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду Объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

5.4.2 Определение рыночной арендной ставки.

Рыночная среднегодовая арендная ставка представляет собой наиболее вероятную ставку, по которой объект может быть передан в аренду в условиях открытого рынка.

Расчет арендных ставок произведен на основании анализа рыночных арендных ставок на площади помещений аналогичного назначения с проведением соответствующих корректировок.

Источниками информации для определения рыночных арендных ставок послужили: печатные издания «Недвижимость», «Все объявления», а также информация Интернет-сайтов - rio.murmansk.ru, www.avito.ru, www.rielt.net.ru и риелторов.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Таблицах ниже.

Объекты – аналоги

Параметры	Объекты - аналоги			
	1	2	3	4
Адрес	г. Кандалакша, ул. Данилова д. 31	г. Апатиты, ул. Космонавтов, 8	г. Апатиты, ул. Ферсмана, 11	г. Апатиты, ул. Дзержинского, 59
Местонахождение в пределах города	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (2-5 этажей))
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип объекта недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Площадь, кв.м	60	100	62	65
Физическое состояние помещения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Расположение помещения в здании (этаж)	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Дата предложения	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016
Цена предложения, Р/месяц	30 000	60 000	30 000	40 000
Арендная ставка, Р/м²/месяц	500	600	484	615
Арендная ставка, Р/м²/год	6 000	7 200	5 806	7 385
Контактные данные	+7 931 369-22-82	+7 921 517-17-50	+7 962-861-02-56	+7 921 517-17-50
Источник информации	База агентства недвижимости "Авито"	База агентства недвижимости "Авито"	База агентства недвижимости "Авито"	База агентства недвижимости "Авито"
Интернет - источник	https://www.avito.ru/kandalaksha/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_739196037	https://www.avito.ru/apatity/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_100m_777010218	https://www.avito.ru/apatity/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62_m_857592188	https://www.avito.ru/apatity/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_65_m_752245308

Поправки к величине арендной платы на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены в Таблицах ниже (таблицы корректировок по арендным платежам).

Расчет арендной ставки для объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты - аналоги			
		1	2	3	4
Стоимость предложения, Р/м2/год		6 000	7 200	5 806	7 385
Корректировки по первой группе сравнения (характеристики сделок)					
<i>Передаваемые имущественные права на помещение</i>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		6 000	7 200	5 806	7 385
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		6 000	7 200	5 806	7 385
<i>Условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные	0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		6 000	7 200	5 806	7 385
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные	0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		6 000	7 200	5 806	7 385
<i>Условия рынка (тип сделки, скидки к ценам предложений)</i>	сделка	предложение	предложение	предложение	0
Корректировка		-13,9%	-13,9%	-13,9%	-13,9%
Скорректированная стоимость, Р		5 166	6 199	4 999	6 358
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016	27.10.2016	00.01.1900
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		5 166	6 199	4 999	6 358
Корректировки по второй группе сравнения (характеристики объектов)					
<i>Локальные характеристики местоположения</i>					
<i>Местоположение</i>	город Кандалакша Мурманской области, улица 50 лет Октября, дом 8	г. Кандалакша, ул. Данилова д. 31	г. Апатиты, ул. Космонавтов, 8	г. Апатиты, ул. Ферсмана, 11	г. Апатиты, ул. Дзержинского, 59

<i>Местонахождение в пределах города</i>	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями (2-9 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями (2-5 этажей))	спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажным и зданиями (2-5 этажей))
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		5 166	6 199	4 999	6 358
Корректировка на линию домов	вторая линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 081	4 897	3 949	5 023
<i>Физические характеристики</i>					
Общая площадь помещения, м²	30,5	60	100	62	65
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 081	4 897	3 949	5 023
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 081	4 897	3 949	5 023
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 081	4 897	3 949	5 023
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 081	4 897	3 949	5 023
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	цоколь	1	1	1	1
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, Р		3 347	4 016	3 239	4 119
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		3 347	4 016	3 239	4 119
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, Р		2 878	3 454	2 785	3 542
Валовая корректировка		71%	71%	71%	71%
Вес влияния аналога на стоимость		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%

оцениваемого объекта					
Коэффициент вариации, %	11,9%		Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 20%		
Итоговая рыночная арендная ставка, Р/м²/год (с учетом НДС)	3 165				

5.4.3 Обоснование корректировок

5.4.3.1 Объем передаваемых прав на помещение

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как в данном случае оценивается рыночная арендная ставка.

5.4.3.2 Корректировка на условия аренды

Предложения сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

5.4.3.3 Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Для определения скидки на торг оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.⁷ Согласно данным таблицы 93 справочника, средняя скидка на торг для аренды офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 13,9%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,70%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,10%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,60%	12,0%	27,20%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,90%	8,1%	19,70%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,20%	7,9%	18,40%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,10%	23,70%

5.4.3.4 Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

⁷ Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

5.4.3.5 Корректировка на местоположение

К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Объекты-аналоги имеют одинаково привлекательное с объектом оценки месторасположение, поэтому корректировка не применялась.

5.4.3.6 Корректировка на состояние отделки

Оцениваемый объект нуждается в косметическом ремонте, что видно из фотографий, приведенных в отчете. Отделка объектов-аналогов находится в хорошем состоянии.

Для определения корректировки на состояние отделки оценщик воспользовался данными Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.⁸ Согласно данным таблицы 56 справочника, средняя скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет -14%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей Косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1.24

Величина корректировок отражает мнение экспертов – строителей (ОАО «Мурманскпромстрой» (тел. (8152) 53-59-88); ООО «Инкотерм» (тел. (8152) 488-992, 488-999)).

5.4.3.7 Корректировка на площадь

Корректировка на площадь не вводилась, поскольку площади объекта оценки и аналогов находятся в одном ценовом диапазоне.

⁸ Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

Веса аналогов

Так как объекты - аналоги сопоставимы по всем основным параметрам, сопоставимость аналогов не превышает 30 %, в качестве арендной ставки принимается среднеарифметическое значение полученных результатов по всем аналогам.

5.4.4 Потери на простой и недоиспользование площадей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки ($K_{п.н.}$) или коэффициент недоиспользования (K_3), который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в регионе, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Для оцениваемых помещений коэффициент недоиспользования составит 13%, определяется из расчета того, что арендодатель 1,5 месяца тратит на поиск арендатора ($1,5/12 \times 100\%$) = 13% или в долях 0,13. Таким образом, коэффициент загрузки составит (K_3) = $1 - 0,13 = 0,87$.

Величина коэффициента подтверждена исследованиям Лейфера Л.А. (источник: источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты/Научное руководство изданием, общее редактирование, Нижний Новгород, 2012).

5.4.5 Потери при сборе арендных платежей.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты стоимости аренды является коэффициент сбора платежей (K_c), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений в регионе, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент сбора платежей равным 0%, т.к. арендатор вносит обеспечительный платеж.

5.4.6 Операционные расходы.

Применительно к оцениваемым объектам необходимо выделить статьи расходов, которые сведены ниже в таблицу. Для определения затрат по данным статьям были использованы данные, предоставленные Заказчиком. Представленные данные были проанализированы оценщиком на предмет соответствия рынку. Тарифы на коммунальные услуги для всех в Мурманске примерно одинаковые, поскольку предельно допустимые тарифы ограничиваются решениями Администрации области. Расходы на управление заложены в размере 10% от ПВД, что подтверждается рыночными данными и интервью с представителями управляющих компаний.

Статьи расходов	
Площадь объект оценки, кв.м	30,5
Постоянные	5 271
Налог на имущество, 2,2%	4 540
Страховка, 0,3%	731
Переменные	33 866
Коммунальные расходы, Р	31 453
Расходы на управление (3% от ДВД)	2 413
Итого операционные расходы, Р	39 137

Налог на имущество

Ставка налога на имущество определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%. При расчетах платежей по налогу на имущество предполагалось, что налогооблагаемая база снижается на амортизацию в соответствии с нормативами. Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился, исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от налогооблагаемой стоимости имущества.

В качестве базы для расчета налогооблагаемой стоимости оценщики использовали стоимость улучшений, полученную в рамках сравнительного подхода без учета НДС.

Страховка

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование имущества. Страховой сбор составляет 0,1% - 0,2% от рыночной стоимости, полный пакет: пожар, залив, противоправные действия третьих лиц, стихийные действия и т.д. Основание - обзор тарифов страховых компаний «Страховой Дом ВСК» (г. Мурманск, пр. Ленина, 16а, Тел.: (8152) 25-17-14), ОСАО «Ингосстрах» (г. Мурманск, ул. Заводская, д.6, Тел.: (+7 8152) 23-99-50, 23-52-70, 23-99-74). В расчетах принято минимальное значение диапазона страховых премий - 0,1% ввиду конкуренции на рынке страхования и желанием страховых компаний предложить наиболее выгодные для клиента условия страхования.

В качестве базы для расчета страховой премии оценщик использовал стоимость улучшений, полученную в рамках сравнительного подхода.

Коммунальные платежи

Расходы на коммунальные платежи рассчитаны исходя из действующих нормативов и тарифов для города Мурманска на основании следующих документов:

Постановление Комитета по тарифному регулированию Мурманской области от 21.12.2015 N 60/7 «Об утверждении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей, по Мурманской области на 2016 год», "«Тарифы для потребителей тепловой энергии на территории Мурманской области на 2016 - 2018 гг.», «Тарифы для потребителей, организаций оказывающих услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, на территории Мурманской области на 2016 - 2018 гг.».

Источник информации: http://tarif.gov-murman.ru/activities/tarifs_docs/, <http://tarif.gov-murman.ru/upload/iblock/5a8/post-60-d-7-ot-21-12-2015.pdf>, <http://docs.cntd.ru/document/465600504>

Ежемесячный коммунальный платеж по объекту оценки, руб./м²

Коммунальные услуги	Измеритель	Нормативы	Тарифы	Ежемесячный платеж, Р/ м ²
Отопление	Гкал/м ² /месяц	0,01900	3706,78	70,42882
Водоснабжение	м ³ на 1 м ² в месяц	0,14000	18,65	2,611
Водоотведение	м ³ на 1 м ² в месяц	0,23000	21,31	4,9013
Электроэнергия	к/вт в час на м ² в месяц	3,29000	2,43	7,9947
Итого, по объекту оценки, за 1 м ²				85,93582
Площадь объекта оценки, м ²				30,5
Итого, по объекту оценки, Р				31 452,51

Источник информации: расчеты Оценщика

С целью обоснования информации о структуре и величине расходов на эксплуатацию оцениваемых помещений и соответствия информации рыночным значениям был произведен анализ и опрос экспертов рынка недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий; АН «Городской центр недвижимости», тел.: (8152) 44-78-83, агент Дмитрий и др), представителей организации, обслуживающей и управляющей объектами недвижимости (ООО «МУ ЖСК», тел. 52-42-85).

В ходе устной консультации со специалистами вышеуказанных агентств недвижимости было установлено, что расчетные данные, соответствуют рыночным показателям по объектам аналогичного функционального назначения.

Резерв на замещение

Для того чтобы иметь возможность сдавать помещения по арендным ставкам, представленным на рынке коммерческой недвижимости, позволяющим приносить доход, в оцениваемых помещениях необходимо проводить ремонт быстро изнашивающихся элементов объекта недвижимости. Периодичность проведения таких ремонтов составляют 5-10 лет в зависимости от интенсивности эксплуатации помещений.

При расчете чистого операционного дохода должна быть учтена поправка на замещение короткоживущих элементов. Такие короткоживущие элементы, как кровля, сантехника, отделка, окна, двери и др. должны периодически по мере износа заменяться. Поскольку это обычно крупные единовременные затраты, то для стабилизации издержек разумный собственник откроет специальный счет, на который ежегодно будет переводить часть средств в покрытие предстоящих расходов. Причина для создания подобного счета в том, что с износом имущества собственник несет скрытые потери в доходе. Если об этом не заявляется, то ЧОД оказывается завышенным.

Наименование	Показатель
Стоимость капитального ремонта, руб./кв.м.	1900
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	30
Процентная ставка (средняя ставка вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года)	10,015
Резерв на замещение, руб./кв.м.	11,52
Общая площадь, кв.м.	37,9
Резерв на замещение, руб.	437

5.4.7 Определение ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации r для оцениваемых доходным подходом объектов оценки приведен ниже в таблице на основе безрисковой ставки r_f , премий за риски и нормы дохода.

Расчет ставки капитализации проведен кумулятивно по формуле:

$$r = (1 + \text{Норма}) * (1 + rf) * (1 + r1) * (1 + r2) * (1 + r3) - 1$$

Где:

r – Ставка капитализации:

Норма – норма возврата инвестиций, равна величине, обратной оставшемуся сроку экономической службы Объекта оценки.

rf - очищенная от риска норма доходности (в долях);

$r1 - r3$ - поправки на различные риски.

Ниже в таблице представлено кумулятивное построение ставки капитализации для объекта, оцениваемого в рамках доходного подхода.

Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование	Символ	Значение
1	Безрисковая ставка номинальная	R_f	8,44%
2	Премия за риск вложения в недвижимость	r_p	2,00%
3	Надбавка за риск ликвидности	L	6,33%
4	Премия за инвестиционный менеджмент	M	1,00%
5	Ставка дисконтирования	R_e	17,77%
6	Оставшийся срок службы, лет	n	30
7	Норма возврата капитала	SFF	0,13%
8	Коэффициент капитализации	R_0	17,90%

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже даны необходимые пояснения к расчету.

Прогноз срока службы

Нормативный срок службы объектов оценки принимается равным 150 лет в соответствии с капитальностью зданий, которая зависит от конструктивных элементов зданий (Сборники Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости зданий и сооружений (УПВС)).

Группы капитальности зданий

Типы зданий	Группы капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Жилые здания	150	150	125	50	30	15
Общественные (гражданские) здания	150	150	125	50	25	15

Источник информации: <http://upvs.kwinto.ru/>

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки была принята среднемесячная доходность индекса 3-5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y), равная 8,44%.

Поправка на риски

Поправки на риски представляют собой надбавки, учитывающие те или иные традиционные риски, связанные с инвестициями в недвижимость, которые должны быть добавлены к безрисковой ставке в целях учета инвестиционных рисков.

Данная поправка обычно строится путем ранжирования рисков, присвоения им баллов в соответствии с экспертными по своей природе суждениями Оценщика о величине того или иного риска. После такого ранжирования и присвоения значений эти значения взвешиваются с тем, чтобы сформировать общую величину поправки для данных Объектов оценки.

Порядок и результат определения надбавки за риск вложения в каждый оцениваемый актив приведен ниже в таблицах. Вслед за таблицами при необходимости приводилось краткое обоснование присвоенных значений тем или иным рискам.

Поправка на риски

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Недополучение арендных платежей	Динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		1								
Количество наблюдений		2	6	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	12	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение риска		2									

Разумеется, количественные величины таблицы достаточно условны. Например, не так просто обосновать секторный риск – риск того, что локальное соотношение спроса и предложения может существенно повлиять на арендную плату. Достаточно очевидно, что спрос на аналогичные помещения в целом на больших интервалах времени растет, а его предложение ограничено наличными зданиями, а также свободными участками под застройку в черте города. Однако в короткой перспективе потребность рынка именно в объекте оценки может быть невелика.

Риск износа – низкий уровень, обусловлен в целом стабильным состоянием помещений.

Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации маловероятны в районе расположения объектов оценки.

Риск увеличение числа конкурирующих объектов определен как н, в виду того что в ближайшее время не ожидается открытие объектов, которые могли бы создать существенную конкуренцию.

Бизнес-риск является, фактически, риском неплатежей, и имеет для объекта оценки среднее для всего сегмента рынка значение.

В целом такая оценка поправки на риски обеспечивает при аккуратном использовании воспроизводимость ставок капитализации с учетом индивидуальных характеристик объектов инвестирования.

Низкая ликвидность

Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимые активы, связанные с дополнительными рисками, такими как риск, связанный с низкой ликвидностью объекта и бременем управления.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\text{Пликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{\text{СР.ЭКСП.}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{БЕЗРИСК}}$ - безрисковая ставка;

СР. ЭКСП - срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Величину срока экспозиции принимаем на среднем уровне 6 месяцев с учетом характера объекта – объекты недвижимости, как правило, реализуются достаточно медленно, что снижает степень их ликвидности по сравнению с движимым имуществом, безрисковая ставка определена выше в размере 8,44%.

Время экспозиции 9 месяцев для оцениваемого объекта получено на основании устной консультации со специалистами агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий; АН «Городской центр недвижимости», тел.: (8152) 44-78-83, агент Дмитрий и др.).

Время управления

Данный риск подлежит оценке с трудом и, по мнению риэлторов, может для оцениваемых зданий в данной части города по договору с собственником составлять 1,0% с учетом целевого назначения помещений.

Смысл этих значений состоит в следующем:

Риэлтор, которому собственник решит доверить управление арендой имущества, с учетом обстоятельств доли вакансий, коммерческих выгод сотрудничества, типичного набора решаемых управляющим проблем согласится получать плату за управление в размере указанного процента. (Источник информации: Агентство недвижимости «Риэлт», тел.: (8152) 440-880, 440-884, 440-888, <http://www.rielt.net.ru/contacts>).

Норма возврата капитала

Как известно, двумя основными составляющими ставки капитализации являются доход на вложенный капитал и возврат капитала.

Собственник в составе взимаемых с арендатора рентных платежей должен за оставшееся время эксплуатации здания вернуть его стоимость.

Норма возврата капитала может быть рассчитана любым из трех методов⁹:

- Прямолинейный метод (метод Ринга);
- Аннуитетный метод (метод Инвуда);
- Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда).

Прямолинейный метод, называется методом Ринга.

Метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения.

Аннуитетный метод называется также методом Инвуда. Метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала

⁹ С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm

реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций.

Метод Ринга — наиболее приемлемый для активов, поток ожидаемых доходов от использования которых уменьшается в процессе службы.

Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.

Метод Хоскольда отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

У Оценщика нет оснований полагать, что со старением активов размер чистого дохода будет сохраняться хотя бы потому, что со старением активов их собственнику потребуются нести больше расходов по их ремонту и обслуживанию. Кроме того, в местных условиях реинвестирование дохода в активы сопоставимого уровня доходности является все-таки скорее исключением, чем правилом. Поэтому Оценщик, руководствуясь Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета нормы возврата капитала прямолинейный метод Ринга.

Исходя из установленного нормативного срока (НС) эксплуатации Объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни (СОЭЖ) данного Объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$\text{СОЭЖ} = \text{НС} - (\text{Текущая дата} - \text{Год постройки})$$

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни Объекта оценки.

Воспользовавшись приведенной выше мультипликативной формулой расчета ставки капитализации, получим ставку капитализации для каждого Объекта оценки. Используемая формула, как уже говорилось, учитывает взаимное влияние факторов риска друг на друга при расчете ставки капитализации.

Нужно отметить, что обычно применяемая аддитивная формула является очевидным приближением мультипликативной формулы, и закрепились на практике лишь благодаря простоте расчета без использования вычислительных средств.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации

Показатель	
Арендпригодная площадь Объекта оценки (S), кв.м.	30,5
Арендная плата (А ст), Р/ кв.м./год	3 165
Потенциальный валовый доход (ПВД), Р/год	96 525
Коэффициент загрузки помещений (К з)	0,83
Коэффициент сбора платежей (К с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), Р/год	80 437
Операционные расходы, Р/год	39 137
Резерв на замещение, Р/год	351
Всего расходы, Р/год	39 488
Чистый операционный доход (ЧОД об), Р/год	40 949
Коэффициент капитализации	17,90%
Рыночная стоимость Объекта (V), с учетом НДС, Р	228 735

6 Согласование результатов оценки

В рамках данного раздела проводится согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества, проведенного двумя подходами, и делается общее заключение о рыночной стоимости Объекта оценки в целом.

В настоящем отчете с целью определения стоимости построены финансово-экономические модели оцениваемого имущества, полученные с помощью классических подходов моделирования (оценки):

- затратный подход
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Степень адекватности результатов, полученных при использовании каждого из подходов, различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный при использовании того или иного подхода. При этом мы должны отметить, что полученный результат не является абсолютным, а основан на мнении и опыте оценщиков.

С целью получения оценки более близкой к реальности воспользуемся соотношением, учитывающим результаты двух моделей и дающим средневзвешенную оценку, которая может выражена следующим образом:

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 * w1 + V2 * w2 + V3 * w3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V1$, $V2$, $V3$ – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

$w1$, $w2$, $w3$ – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
- Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и рыночную стоимость.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Ниже с целью обоснования выбора весовых коэффициентов приводится краткая характеристика применяемых подходов моделирования стоимости оцениваемого имущества

Затратный подход.

Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений.

Сравнительный подход

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с Объектом оценки. В данном случае оценщику удалось найти объекты-аналоги, которые по большинству характеристик (местоположение, общая площадь,

планировка и назначение) наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Весовой коэффициент – 50%

Доходный подход

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Рынок сдачи в аренду объектов, подобных оцениваемому достаточно развит. Все данные получены из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний на основании данных об аналогичных проектах. В связи с этим можно сказать, что доходный подход реально отражает ценовую ситуацию, сложившуюся на рынке аренды объектов подобного назначения, и, как следствие, стоимость, полученная доходным подходом, вполне соответствует реальным рыночным данным, весовой коэффициент для данного подхода составит 50%.

Критерий	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
	228 735	243 532	
	Баллы		
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки	3	5	1
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	3	4	1
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	4	1
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	2	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.	4	4	1
Итого суммы баллов	19	19	-
Подход применялся	да	да	нет
Сумма баллов	38		
Вес подхода по все 5 критериям, %	50,00%	50,00%	-
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Рыночная стоимость объекта после согласования с учетом НДС, Р	236 000		

7 Основные факты и выводы

7.1 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 Решения Арбитражного суда Мурманской области от 30.09.2015 по делу № А42-127/2015, и Исполнителем – Индивидуальным предпринимателем Франчуком Сергеем Георгиевичем.

7.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Краткое описание объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 30,5 м ² , этаж: 1. Кадастровый номер объекта оценки 51:18:0040109:1245. Адрес объекта оценки: Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Питео, д. 3
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

7.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Вес (при согласовании)	Значение (с учетом НДС)
Затратный подход, руб.	0%	-
Доходный подход, руб.	50%	228 735
Сравнительный подход, руб.	50%	243 532

7.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом НДС), руб.	236 000

7.5 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).

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

№ 90-22355953

На основании запроса №90-22355953 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:	51:18:0040109:1245	
	наименование объекта:	Нежилое помещение	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	30.5 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:	1039	
	этажность (этаж):	цокольный	
	номера на поэтажном плане:	III ком.46,47	
	адрес (местоположение) объекта:	Мурманская область, г.Кандалакша, ул.Питео, д.3	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Муниципальное унитарное предприятие "Недвижимость Кандалакши" ИНН:5102002253 ОГРН:1025100536075 КПП:510201001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Хозяйственное ведение 51-51-02/011/2009-221 17.09.2009
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом
		дата государственной регистрации:	12.03.2015
		номер государственной регистрации:	51-51/002-51/002/007/2015-143/1
		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)



[Новости](#)
[Афиша](#)
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Объявления](#)
[Консультации](#)
[Общение](#)

[Справка](#)
[Фото](#)
[Карты городов](#)
[Спорт](#)
[Еда](#)
[Медицина](#)
[Web-камеры](#)
[Мой.hibiny](#)

Хибины.com / Недвижимость
Апатиты

Апатиты
найти адрес

[Объявления](#)
[Аналитика](#)
[Консультации](#)

[Вход или Регистрации](#)

[Реклама на сайт](#)

Недвижимость / Объявления / Продам / коммерческая / торговая

№ 172809

[Добавить объявление](#)

Продам коммерческая торговая: Магазин "Дачанка"

1 350 000 руб

Адрес

г. Апатиты
ул. Жемчужная, д.34

[показать на карте](#)

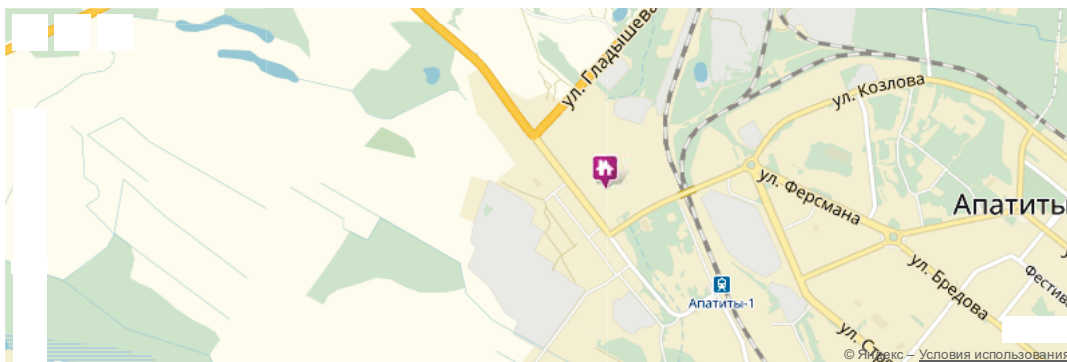
Фото здания



Общая площадь: 110 м² Этаж: 1
 Жилая площадь: 0 м² Этажность: 5
 Площадь кухни: 0 м² Санузел: **совместный**
 Торг: **возможен**



[увеличить фотографии](#)



[Показать недвижимость рядом](#)

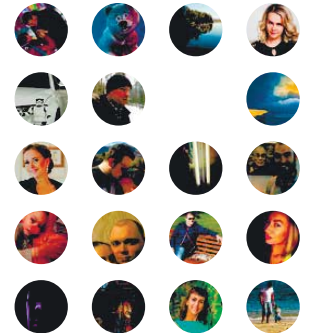
Описание

Продается помещение площадью 110 кв.м., в данный момент магазин. Имеется эстакада для выгрузки товара, 2 небольших складских помещения, 3 отдела, ванна и туалет. Документы готовы к продаже, торг при осмотре.

[Зарабатывайте на hibiny.com!](#)

Хибины.com / Недвижим...

2 642 подписчика



[Подписаться на новости](#)

Реквизиты

Риэлтор

Инком [все объявления](#)

 [Задать вопрос по объявлению](#)

Адрес

г. Апатиты, ул. Космонавтов, 15 

Режим работы:

Понедельник - Пятница с 09.00 до 19.00 без перерыва

Сайт:

<http://hibinyinkom.ru>

Имя

Алексей

Город

Апатиты

Телефон

8 (921) 177-78-18

 с 10:00 до 22:00

 Мурманская обл.

 Пожалуйста , скажите продавцу, что Вы нашли это объявление на Хибины.com

Статистика

Размещено:

26 Сен 2016 в 17:08

Заканчивается:

16 Окт 2017 в 17:42

Просмотров:

336

[Вверх](#)

Полезное

 [добавить к сравнению](#)

 [подписаться на "торговая"](#)

 [пожаловаться](#)

См. также



Продам

коммерческая торго

Апатиты, ул. Ленина, 21

1 550 000 руб



Продам

коммерческая торго

Апатиты, ул. Жемчужная, 6

1 500 000 руб

Главная

Новости

Рейтинг персон

Афиша

Киноафиша

Авто

Объявления

Цены на заправках

Аналитика и рейтинги

Недвижимость

Объявления

Аналитика

Работа

Вакансии

Резюме

Аналитика

Объявления

Еда

Карты городов

Справка

Желтые страницы

Каталог сайтов

Погода

Курсы валют

Спорт

Медицина

Рейтинг врачей

Консультации

Фотографии



Общение

On-line Консультации

Мой.hibiny.com

Поиск

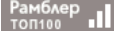
О сервере

ANDROID APP ON Google play

Available on the App Store









18+



Видеокамера экшн GoPro Hero 5 Black...

31 990,00 руб

Видеокамера экшн GoPro Hero 5 Black Edition (CHDHX-501)

Быстроразъемное крепление:...

М.Видео

Реклама

Все объявления в Кандалакше / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

В каталог Следующее →

Торговое помещение, 335 м²

Размещено 24 октября в 16:22.

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 136, сегодня 6



Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг



Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

meb51.ru

Avito Промо



Аренда/Продажа

Торговый комплекс 4300 м. кв. Центр города Брянска

www.avito.ru

Avito Промо



Поиск сотрудников

Ищем амбициозных сотрудников, готовых работать на результат

invest51.ru

Avito Промо

Цена 3 500 000 руб. ...

Агентство

Ваш Дом

на Avito с декабря 2013

Контактное лицо

Юлия

8 960 026-36-16

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, Кандалакша

Адрес

[ул. Кандалакшское шоссе, д. 41/4](#)

Продам торговое помещение 335 м²

Продам магазин в центре Нивы-3. S - 335 кв.м.

Возможна продажа двумя объектами. Торговые площади: 97 кв.м, 42 кв.м/45 кв.м + подсобные помещения.
Хорошее месторасположение! Удобный подъезд к магазину! Рассматривается очень долгосрочная аренда.

Номер объявления: 859630147

Написать продавцу

В избранное

Пожаловаться

Похожие объявления:



Все объявления в Кандалакше / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

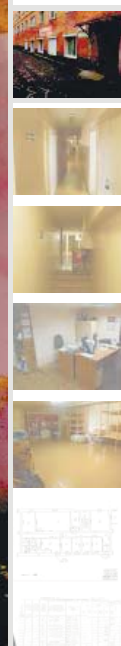
В каталог Следующее →

Помещение свободного назначения, 231.8 м²

Размещено 18 октября в 16:54.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: **всего 525, сегодня 5**



Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)



Юридическая проверка

Правовая экспертиза-гарантия чистоты сделки

invest51.ru

Avito Промо



Аренда/Продажа

Торговый комплекс 4300 м. кв. Центр города Брянска

www.avito.ru

Avito Промо



Юридическое сопровождение

Комплексная юридическая проверка приобретаемых объектов недвижимости

invest51.ru

Avito Промо

Цена 3 400 000 руб. ...

Агентство **ОАО "МАРПИ"**
на Avito с июня 2015

Контактное лицо Екатерина

8 967 345-05-23

[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, Кандалакша

Адрес [Первомайская ул., дом 26](#)

Продам помещение свободного назначения 231.8 м²

Продам встроенное нежилое помещение .В удовлетворительном состоянии для любых целей-торговля, офисы...Помещение находится в жилом доме и имеет 2 отдельных входа. Цена:3400000,00
Рассмотрю вариант сдачи в аренду+коммунальные услуги, возможна сдача по кабинетам.

Номер объявления: 751199997

[Написать продавцу](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Торги По Банкротству

Как Покупать На Аукционе Банкротов. Экономя Для Себя До 95% Стоимости!
Перейти в oleg-selifanov.ru/Торги_Банкротство



Реклама

Все объявления в Кандалакше / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 60 м²

Размещено 16 октября в 23:23.

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 448, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг



Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

meb51.ru

Avito Промо



Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

meb51.ru

Avito Промо



Компьютерная диагностика

Компьютерная диагностика всех автомобилей. Всего 500руб. Круглосуточно

чекавто.рф

Avito Промо

Арендная плата 30 000 руб. в месяц ...

Арендодатель

Павел

на Avito с марта 2016

8 931 369-22-82

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

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

Город

Мурманская область, Кандалакша

Адрес

[Данилова ул, 31](#)

Сдам помещение свободного назначения 60 м²

Сдам в аренду помещения бывшего магазина "Полина" в центре города возле Даниловского рынка. Помещения 30 и 60 метров квадратных. Ранее помещения использовались под салон красоты, магазин одежды и продуктовый магазин. Помещение разделено на 2 части, следовательно имеет 2 входа. При косметическом ремонте, помещение может быть использовано для разного вида коммерческой деятельности. Рассматриваем сдачу аренды по отдельности. Вопросы по телефону.

Номер объявления: 739196037

В избранное

Пожаловаться

Похожие объявления:



Благородный Nissan Murano

Выделяйтесь из толпы! Кредит 7,9% на 3 года. Перейти в nissan.ru/Murano



Реклама

[Все объявления в Апатитах](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Торговое помещение](#)[Назад](#) [Следующее](#) →

Помещение 100м

Размещено 24 октября в 14:05.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: [всего 478](#), [сегодня 3](#)



Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)



Срочная продажа

Быстрые деньги за Вашу недвижимость

[invest51.ru](#)

Avito Промо



Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

[meb51.ru](#)

Avito Промо



Оценка недвижимости

Быстро и недорого оценка недвижимости для суда, налоговой, ипотеки.

[rielt.net.ru](#)

Avito Промо

Арендная плата 60 000 руб. в месяц ...

Арендодатель **руслан**
на Avito с декабря 2013

8 921 517-17-50

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

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

Город Мурманская область, Апатиты

Адрес [Космонавтов 8](#)

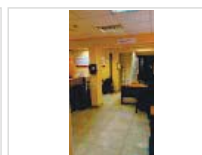
Сдам торговое помещение 100 м²

Сдам в долгосрочную аренду!

Номер объявления: 777010218

[В избранное](#)[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

[Торговое помещ](#)[Торговое помещ](#)[Сдам коммерче](#)[Помещение 65](#)[В долгосрочнун](#)

Прогулки по Чернобылю

Виртуальные прогулки по Чернобылю и Припяти. Смотрите панорамы в поиске Яндекс. 0+ Перейти в yandex.ru



Реклама

Все объявления в Апатитах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 62 м²

Размещено 21 октября в 00:45.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: [всего 92, сегодня 3](#)

Арендная плата 30 000 руб. в месяц ...

Агентство

Анна

на Avito с ноября 2013

8 962 861-02-56

[Написать сообщение](#)

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

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

Город

Мурманская область, Апатиты

Адрес

[ул Ферсмана, 11](#)

Сдам помещение свободного назначения 62 м²

Сдам в аренду нежилое коммерческое помещение, 1-й этаж. Центр города. бывшее помещение магазина 150 кв м за 70000руб или 62 кв м., площадь торг. зала 55кв м. , за 30000руб. Удобная парковка. Коммунальные платежи и обслуживание входит в арендную плату, Электроэнергию по счетчику оплачивает арендатор

Номер объявления: 857592188

[Написать арендодателю](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



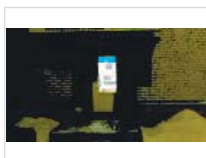
Помещение сво
ул. Космонавтов-
5 000 р./мес.



Помещение сво
ул. Загородная,
р-н Ленински
30 000 р./мес.



Помещение сво
Беринга 11
р-н Первомайск
29 000 р./мес.



Помещение сво
Данилова ул. :
30 000 р./мес.



Помещение сво
ул. Свердлова,
р-н Ленински
30 000 р./мес.



Срочная продажа

Быстрые деньги за Вашу недвижимость

[invest51.ru](#)

Avito Промо



Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

[meb51.ru](#)

Avito Промо



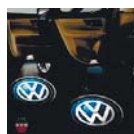
Авторазбор немецких авто

Авторазборка. Любые запчасти для немецких авто. Не дорого.

[www.avito.ru](#)

Avito Промо

Яндекс.Директ



Крутой тюнинг Фольксваген Тигуан

Большой ассортимент крутых тюнинг **аксессуаров**. Низкие цены.
[autonew16.ru](#)



Бра, лампы и светильники Artemide

Большой выбор моделей Artemide только у нас. Доставка и монтаж!
[decoromir.ru](#) Адрес и телефон



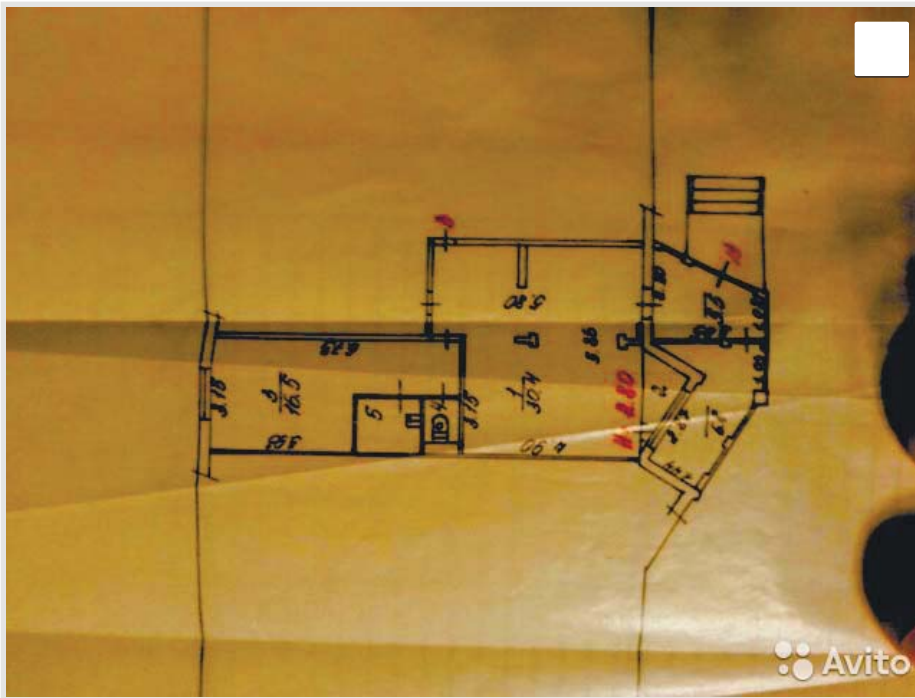
Изготовление печатей штампов

Не нашли где заказать **печать**? У нас есть всё от 300 р. Сегодня 20% скидка
[vse-pechati-pochtoi.ru](#)
Адрес и телефон

[Все объявления в Апатитах](#) /
 [Недвижимость](#) /
 [Коммерческая недвижимость](#) /
 [Сдам](#) /
 [Торговое помещение](#)
[Назад](#)
[Следующее →](#)

Помещение 65 м

Размещено 24 октября в 14:05.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)
Просмотров: **всего 787**, сегодня 4

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)


Запчасти на немцев

Ищешь недорогие запчасти на свое авто ? Жми.

www.avito.ru
[Avito Промо](#)


Запчасти на bmw и audi

Кузовщина, подвеска, оптика, электрика, элементы салона, безопасность.

www.avito.ru
[Avito Промо](#)


Кухни недорого-Мурманск!

Скидки до 30%! Доставка и сборка за 1 день! Гарантия : 1 год.

meb51.ru
[Avito Промо](#)

Арендная плата 40 000 руб. в месяц ...

Арендодатель

руслан

на Avito с декабря 2013

8 921 517-17-50

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

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

Город

Мурманская область, Апатиты

Адрес

[Дзержинского 59](#)

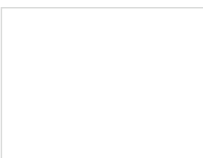
Сдам торговое помещение 65 м²

Есть варианты увеличения площади

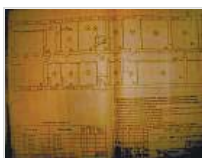
Номер объявления: 752245308

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Торговое помещ
ул Дзержинского



Торговое помещ
улица Дзержинск



В долгосрочную
Космонавтов ул.



Торговое помещ
пл. Геологов, д



Торговое помещ
ул Космонавтов



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
(FIAACI)



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 № 04 декабря 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 Санкт-Петербургском государственном техническом университете**

по **программе**

"Ученка, интисор, "

бизнеса и инноваций

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 января 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Бражнику**

Сергея Сергеевича
(полное ИМЯ, ОТЧЕСТВО)

на ведение профессиональной деятельности в сфере **аукции**

стационарных радиостанций (бизнеса)
(наименование)

Сергей Сергеевич
(полное ИМЯ, ОТЧЕСТВО)

Город Санкт-Петербург

Академический институт повышения квалификации кадров

Город Санкт-Петербург

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

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Платное обучение, формирование, организация и оценка собственности	24	Зачет
2.	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	20	Зачет
3.	Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность	36	Отлично
4.	Экономическая логика	20	Отлично
5.	Налоги и налогообложение	20	Зачет
6.	Математические методы в оценке	20	Зачет
7.	Оценочная деятельность в оценке	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 предприятия (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 приборов	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.	Курсовая работа	20	Зачет
27.	Практика оценки стоимости предприятия	60	Зачет
28.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	20	Удовл.
29.	Оценка стоимости ценных бумаг	22	Зачет
30.	Курсовая работа		
31.	Курсовая работа		
32.	Курсовая работа		
33.	Курсовая работа		
34.	Курсовая работа		
35.	Курсовая работа		
36.	Курсовая работа		
37.	Курсовая работа		
38.	Курсовая работа		
39.	Курсовая работа		
40.	Курсовая работа		
41.	Курсовая работа		
42.	Курсовая работа		
43.	Курсовая работа		
44.	Курсовая работа		
45.	Курсовая работа		
46.	Курсовая работа		
47.	Курсовая работа		
48.	Курсовая работа		
49.	Курсовая работа		
50.	Курсовая работа		
51.	Курсовая работа		
52.	Курсовая работа		
53.	Курсовая работа		
54.	Курсовая работа		
55.	Курсовая работа		
56.	Курсовая работа		
57.	Курсовая работа		
58.	Курсовая работа		
59.	Курсовая работа		
60.	Курсовая работа		
61.	Курсовая работа		
62.	Курсовая работа		
63.	Курсовая работа		
64.	Курсовая работа		
65.	Курсовая работа		
66.	Курсовая работа		
67.	Курсовая работа		
68.	Курсовая работа		
69.	Курсовая работа		
70.	Курсовая работа		
71.	Курсовая работа		
72.	Курсовая работа		
73.	Курсовая работа		
74.	Курсовая работа		
75.	Курсовая работа		
76.	Курсовая работа		
77.	Курсовая работа		
78.	Курсовая работа		
79.	Курсовая работа		
80.	Курсовая работа		
81.	Курсовая работа		
82.	Курсовая работа		
83.	Курсовая работа		
84.	Курсовая работа		
85.	Курсовая работа		
86.	Курсовая работа		
87.	Курсовая работа		
88.	Курсовая работа		
89.	Курсовая работа		
90.	Курсовая работа		
91.	Курсовая работа		
92.	Курсовая работа		
93.	Курсовая работа		
94.	Курсовая работа		
95.	Курсовая работа		
96.	Курсовая работа		
97.	Курсовая работа		
98.	Курсовая работа		
99.	Курсовая работа		
100.	Курсовая работа		

Всего: 808 часов

25 дисциплин

23 зач/6 экз.

Приложение к диплому № ПП 047612

Фамилия, имя, отчество
ФРАНЦУК
Сергей
Георгиевич

имеет документ об образовании
Диплом о высшем образовании
(высшем, среднем профессиональном)

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
(наименование образовательного учреждения (подкассетное))

Санкт-Петербургском государственном техническом университете
(наименование профессионального образования)

по программе

Оценка активов, бизнеса и инвестиций
(наименование профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)

(наименование предприятия)

Организации, учреждения

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

Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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