



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

***Отчет об оценке
рыночной объектов недвижимости с кадастровыми №№
51:18:0010112:319, 51:18:0010112:335, 51:18:0010112:320 и
земельного участка площадью 4 480 м² с кадастровым №
51:18:0010108:5, расположенных по адресу: Мурманская
обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22***

Порядковый номер отчета: 79/1-20

Дата оценки: 22 марта 2021 г.

Дата составления отчета: 28 апреля 2021 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	9
2.1	Перечень предоставленных документов	9
2.2	Права на улучшения	9
2.3	Балансовая стоимость	9
2.4	Обременения, ограничения	9
2.5	Описание местоположения Объектов оценки	9
2.6	Описание земельного участка	15
2.7	Фотографии объекта оценки	16
3	Анализ рынка объекта оценки	21
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
3.3	Анализ рынка производственно – складской недвижимости Мурманской области	24
3.4	Анализ рынка офисной недвижимости Мурманской области	26
3.5	Определение ценообразующих факторов	27
3.6	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками производственно-складского назначения	28
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	30
4.1	Анализ участка как свободного	30
4.2	Анализ участка с имеющейся застройкой	31
5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	32
5.1	Последовательность проведения оценки	32
6	Сравнительный подход к оценке	34
6.1	Выбор объектов аналогов	37
6.2	Обоснование корректировок	39
6.3	Расчет стоимости методом сравнительного анализа	46
7	Затратный подход	48
7.1	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	48
7.2	Определение прибыли предпринимателя	60
7.3	Расчет стоимости воспроизводства	61
7.4	Расчет нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе	66
7.5	Определение рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода с учетом стоимости земельного участка	67
8	Согласование результатов оценки	68
9	Основные факты и выводы	69
9.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	69
9.2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	69
9.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	69
9.4	Итоговая величина стоимости объектов оценки	70
9.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	70

1 Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки	1. Здание подсобных помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 144,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:319. 2. Здание бытовых помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 326,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:335. 3. Здание склада, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 86,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:320. 4. Земельный участок площадью 4 480 м², адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., МО г.п. Кандалакша Кандалакшского р-на, г. Кандалакша, ш. Кандалакшское. Кадастровый номер: 51:18:0010108:5.
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 ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341643354; - Технический паспорт на здание подсобных помещений от 05.07.2005 г. инв. № 2789; - Выписка из ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341646572; - Технический паспорт на здание бытовых помещений от 05.07.2005 г. инв. № 211; - Выписка из ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341644523; - Технический паспорт на здание склада от 05.07.2005 г. инв. № 2790; - Выписка из ЕГРН от 07.08.2020 г. № 99/2020/341978322
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право хозяйственного ведения
Обременения (ограничения) прав на объект оценки	Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того, что идет конкурсное производство)
Имущественные права на земельный участок	Правоподтверждающие документы отсутствуют
Обременения (ограничения) прав на земельный участок	Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того, что идет конкурсное производство)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение начальной цены при продаже на электронных торгах в рамках процедуры конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	22 март 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится исходя из текущего использования объектов оценки
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Нет
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 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 и ликвидационная стоимость, не требуется.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении 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 оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29 (последняя, действующая на дату оценки, редакция).

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения СПОД РОО 2020 обусловлена тем, что Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов Ассоциации «Русское общество оценщиков».

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 неправомочных 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 №№ 1,2,3,7), «Правилами страхования ответственности оценщиков САО «ВСК».
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.

1.3.1 Особые допущения

На дату оценки Заказчиком не предоставлены правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположены объекты оценки, кроме выписки из ЕГРН от 07.08.2020 г. № 99/2020/341978322. В случае обращения Конкурсного управляющего в Комитет имущественных, земельных отношений и градостроительства г. Кандалакша земельный участок под оцениваемыми объектами будет передан Муниципальному унитарному предприятию «Недвижимость Кандалакши» на праве хозяйственного ведения, что равнозначно праву собственности, что было принято во внимание Оценщиком при проведении расчетов.

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
ОГРНИП	316519000062961
Дата присвоения ОГРНИП, регистрирующий орган	25 мая 2016 года, ИФНС по г. Мурманску
Место нахождения	183038 г. Мурманск, ул. Коминтерна, дом 7, офис 508
Сведения об Оценщике	
Оценщик (Ф.И.О.)	Франчук Сергей Георгиевич
Номер контактного телефона	+7 921 725-33-44
Почтовый адрес	183025 г. Мурманск, ул. Коминтерна, д. 7, оф. 508
Адрес электронной почты	telezey@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года за регистрационным номером 002879). Место нахождения СРО: 105066 Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, строение 1.
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.
Квалификационный аттестат оценщика	«Оценка недвижимости» № 007031–1 от 26.03.2018 г. Срок действия – 3 года. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 26.07.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности № 20120В4000039 от 20.01.2021 г., выдан САО «ВСК». Лимит ответственности – 30 000 000 руб. Срок действия договора страхования – с 20.01.2021 г. по 19.01.2022 г.
Стаж работы в оценке	22 года
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 объектов оценки (все документы представлены в виде копий):

- Выписка из ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341643354;
- Технический паспорт на здание подсобных помещений от 05.07.2005 г. инв. № 2789;
- Выписка из ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341646572;
- Технический паспорт на здание бытовых помещений от 05.07.2005 г. инв. № 211;
- Выписка из ЕГРН от 05.08.2020 г. № 99/2020/341644523;
- Технический паспорт на здание склада от 05.07.2005 г. инв. № 2790;
- Выписка из ЕГРН от 07.08.2020 г. № 99/2020/341978322.

2.2 Права на улучшения

Согласно выпискам из Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество и сделок с ним, приведенным в п.2.1 настоящего раздела, собственником оцениваемых зданий на праве хозяйственного ведения является Муниципальное унитарное предприятие «Недвижимость Кандалакши».

2.3 Балансовая стоимость

Справка о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена.

2.4 Обременения, ограничения

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.

2.5 Описание местоположения Объектов оценки

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

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является имущество, расположенное по адресу: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22.

2.5.1 Краткая характеристика г. Кандалакша Мурманской области¹

Кандалакша - город (с 1938) на юго-западе Мурманской области России. Административный центр Кандалакшского района и городского поселения Кандалакша.

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

¹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кандалакша>.

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).

Численность населения представлена на рисунке ниже.

Численность населения									
1782 ^[1]	1926 ^[12]	1933 ^[13]	1937 ^[14]	1939 ^[15]	1959 ^[16]	1967 ^[17]	1970 ^[18]	1979 ^[19]	1989 ^[20]
297	↗4195	↗12 302	↗15 582	↗22 172	↗38 222	↗40 000	↗42 656	↗45 430	↗54 080
1992 ^[17]	1996 ^[17]	1998 ^[17]	2000 ^[17]	2001 ^[17]	2002 ^[21]	2003 ^[17]	2005 ^[17]	2006 ^[17]	2007 ^[17]
↗54 200	↘48 500	↘47 100	↘45 500	↘44 800	↘40 564	↗40 600	↘39 200	↘38 600	↘38 100
2008 ^[17]	2009 ^[22]	2010 ^[23]	2011 ^[24]	2012 ^[25]	2013 ^[26]	2014 ^[27]	2015 ^[28]	2016 ^[29]	2017 ^[30]
↘37 400	↘36 637	↘35 654	↘35 536	↘34 713	↘34 127	↘33 542	↘32 945	↘32 592	↘32 034
2018 ^[31]	2019 ^[1]								
↘31 329	↘30 575								

Административное устройство

В состав Кандалакшского района входят следующие муниципальные образования: городское поселение Кандалакша с населёнными пунктами: г.п. Кандалакша (административный центр поселения), н.п. Нивский, н.п. Белое Море.

Экономика

- Кандалакшский алюминиевый завод (КАЗ), принадлежащий группе «РУСАЛ»;
- морской порт;
- опытный машиностроительный завод;
- железнодорожная станция «Кандалакша», эксплуатационное депо ТЧэ-5, локомотивное депо ТЧ-27 и вагонное депо;
- автоколонна № 1443

Инфраструктура

- Кандалакшский порт
- Крупный железнодорожный узел
- Действуют три маршрута городского автобуса (оператор: Автоколонна № 1443, филиал Мурманскавтотранс), а также маршрутное такси

Торговля

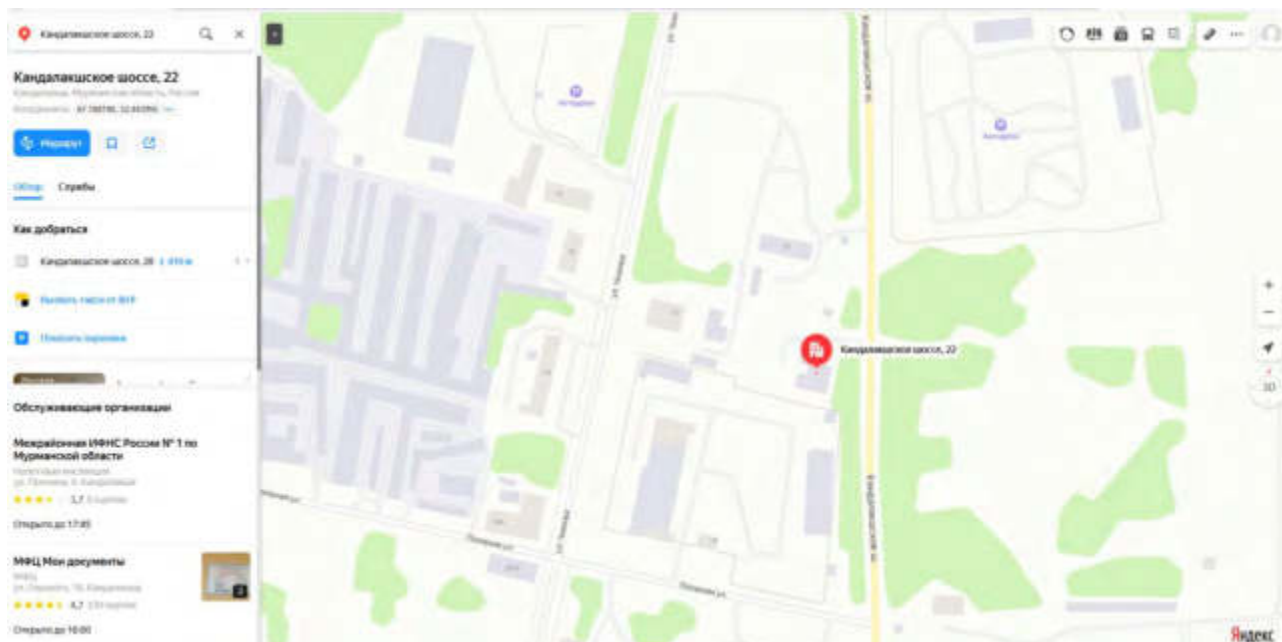
В городе развита торговля, имеются множество продовольственных и несколько строительных магазинов, магазины компьютерной и бытовой техники и другие. Также в городе имеются федеральные торговые сети «7Я семья», «Евросеть», «Связной» и т. д.

2.5.2 Характеристика локального месторасположения объектов оценки

В результате визуального осмотра от 22.03.2021 г., проведенного по адресу расположения объектов оценки: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22 (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.

На рисунке ниже представлено расположение Объектов оценки на карте г. Кандалакша².

² Источник информации: <https://yandex.ru/maps>



Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице ниже.

Описание местоположения Объектов оценки

Наименование	Характеристика
Адрес	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22
Локальное местоположение	Объекты оценки находятся на удалении от центральной части города. Район расположения объектов оценки представляет собой промышленную часть. Близлежащее окружение представлено складскими зданиями, гаражами
Преобладающая застройка микрорайона	В силу местоположения преобладает производственно-складская застройка, лесной массив
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность – удовлетворительная; Пешеходная доступность – удовлетворительная (остановки общественного транспорта расположены в пределах пешеходной доступности)
Подъездные пути	Автомобильный подъездной путь в хорошем состоянии
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная (по обозначенным магистралям вблизи объектов оценки проходят маршруты городского общественного и коммерческого (маршрутные такси) транспорта)
Обеспеченность личным автомобильным транспортом	Без ограничений
Близость к скоростным магистралям	Объекты оценки расположены в непосредственной близости от Кандалакшского шоссе - оживленной транспортной магистрали города
Интенсивность транспортных потоков	Средняя
Условия парковки	Парковка и маневрирование легкового и грузового автотранспорта возможна на территории Объектов оценки
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как недостаточно развитая (отсутствуют жилые дома, магазины)
Развитость инженерной инфраструктуры	Район расположения Объектов оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водо-, газ-, тепло-, электроснабжением, канализацией и слаботочными системами)
Экологическая обстановка района	По состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках Объектов оценки, поэтому экологическое состояние было принято удовлетворительным, что соответствует общерайонной ситуации
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Присутствуют

Состояние прилегающей территории	Хорошее
Выводы:	По мнению Оценщика, местоположение Объектов оценки с коммерческой точки зрения пригодно для организации бытовых и производственно-складских помещений. Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных факторов, способных снизить потребительскую ценность Объектов в оценки в течение ближайшего времени.

2.5.3 Описание объектов недвижимости

Визуальный осмотр объекта оценки был произведен 22.03.2021 г. по адресу: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22 (осмотр осуществлял оценщик Франчук С.Г., тел. 8- (921)-725-33-44 в присутствии представителя Заказчика).

На основании визуального осмотра, изучения документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, установлено, что объекты оценки представляет собой отдельностоящие здания производственно – складского назначения административно – бытового назначения.

На дату оценки здание склада и здание подсобных помещений находятся в неудовлетворительном и непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, отсутствует часть конструктивных элементов, здание бытовых помещений находится в состоянии, которое можно описать, как «требуется ремонт».

Подробная характеристика объектов оценки с описанием конструктивных элементов/технических характеристик приведена в таблице ниже с указанием дополнительных сведений, которые выяснены в процессе подготовки отчета и могут иметь вес при определении рыночной стоимости объектов.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Параметры оценки		Характеристика
Наименование объекта оценки		Здание подсобных помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 144,8 кв. м
Местоположение объекта оценки		Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22
Кадастровый номер		51:18:0010112:319
Остаточная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.03.2021 г.		Справка о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена
Наличие обременений		Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того, что идет конкурсное производство)
Историческая и культурная значимость объекта		Не является памятником архитектуры
Технические характеристики здания		
Год постройки здания		1966
Литер Бюро Технической Инвентаризации		А
Тип объекта оценки		Отдельностоящее здание
Функциональное назначение здания		Нежилое
Текущее использование объекта оценки		На дату оценки не эксплуатируется, находится в непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии
Планировка объекта оценки		Свободная
Строительный объем помещения, м ³		506
Площадь объекта оценки, м ²		144,8
Площадь застройки здания, кв. м		178
Площадь земельного участка, м ²		4 480
Этажность		1
Группа капитальности		V
Высота потолков, м		2,65 – 2,80
Конструктивные элементы	фундамент	Деревянные стулья
	стены	Каркасно – засыпные оштукатуренные
	перегородки	Каркасно - засыпные
	перекрытия	Деревянное утепленное

	крыша	Стропила и обрешетка деревянные, кровля – шиферная
	полы	Дошчатые окрашенные, цементные
	проёмы	Оконные – створные остеклённые; дверные – ворота металлические
Внутренняя отделка		Сухая штукатурка, окраска потолка, стен, окон и дверей
Санитарные и электротехнические устройства	отопление	Централизованное
	электроснабжение	Проводка скрытая
Прочие работы		Простой работы
Наличие перепланировок		Отсутствуют
Общий процент износа здания		5045% по состоянию на дату составления технического паспорта - 05.07.2005 г.
Техническое состояние здания		Неисправное, аварийное
Наличие парковки		Стихийная парковка на прилегающей территории
Наличие охраны		Нет

Параметры оценки		Характеристика
Наименование объекта оценки		Здание бытовых помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 326,8 кв. м.
Местоположение объекта оценки		Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22
Кадастровый номер		51:18:0010112:335
Остаточная стоимость Объекта оцени по состоянию на 01.03.2021 г.		Справка о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена
Наличие обременений		Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того, что идет конкурсное производство)
Историческая и культурная значимость объекта		Не является памятником архитектуры
Технические характеристики здания		
Год постройки здания		1975
Литер Бюро Технической Инвентаризации		А
Тип объекта оценки		Отдельностоящее здание
Функциональное назначение здания		Нежилое
Текущее использование объекта оценки		На дату оценки не эксплуатируется (ранее использовался как административно – бытовые помещения)
Планировка объекта оценки		Кабинетная
Строительный объем помещения, м ³		1 381
Площадь объекта оценки, м ²		326,8
Площадь застройки здания, кв. м		738
Площадь земельного участка, м ²		4 480
Этажность		1
Группа капитальности		II
Высота потолков, м		3,20
Конструктивные элементы	фундамент	Железобетонные блоки
	стены	Кирпичные, облицованы силикатным кирпичом
	перегородки	Кирпичные, деревянные
	перекрытия	Железобетонные блоки, деревянное утепленное
	крыша	Шиферная по деревянной обрешетке
	полы	Дошчатые окрашенные, цементные и метлахская плитка
	проёмы	Оконные – двойные створные, приборы простые; дверные – филенчатые
Внутренняя отделка		Штукатурка стен и потолков, окраска окон, дверей, потолка масляной краской
Санитарные и электротехнические устройства	отопление	Централизованное
	водоснабжение	Стальные трубы
	канализация	Чугунные трубы
	электроснабжение	Проводка скрытая

	выделенная электрическая мощность, кВт	н/д
Прочие работы	Прочие работы	
Наличие перепланировок	Отсутствуют	
Общий процент износа здания	24% по состоянию на дату составления технического паспорта - 05.07.2005 г.	
Техническое состояние здания	Исправное	
Техническое состояние объекта оценки	Требуется проведение ремонта	
Наличие парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории	
Наличие охраны	Нет	

Параметры оценки		Характеристика
Наименование объекта оценки		Здание склада, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 86,5 кв. м
Местоположение объекта оценки		Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22
Кадастровый номер		51:18:0010112:320
Остаточная стоимость Объекта оцени по состоянию на 01.03.2021 г.		Справка о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена
Наличие обременений		Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того, что идет конкурсное производство)
Историческая и культурная значимость объекта		Не является памятником архитектуры
Технические характеристики здания		
Год постройки здания		1984
Литер Бюро Технической Инвентаризации		А
Тип объекта оценки		Отдельностоящее здание
Функциональное назначение здания		Нежилое
Текущее использование объекта оценки		На дату оценки не эксплуатируется, находится в непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии
Планировка объекта оценки		Свободная
Строительный объем помещения, м ³		315
Площадь объекта оценки, м ²		86,5
Площадь застройки здания, кв. м		91
Площадь земельного участка, м ²		4 480
Этажность		1
Группа капитальности		V
Высота потолков, м		3,20
Конструктивные элементы	фундамент	Деревянные столбы
	стены	Тесовые, окрашенные масляной краской
	перегородки	Тесовые
	перекрытия	-
	крыша	Отсутствует
	полы	Дошчатые
проёмы		Отсутствуют
Внутренняя отделка		Отсутствует
Санитарные и электротехнические устройства	отопление	-
	водоснабжение	-
	канализация	-
	электроснабжение	-
	выделенная электрическая мощность, кВт	н/д
Прочие работы		-
Наличие перепланировок		Отсутствуют
Общий процент износа здания		45% по состоянию на дату составления технического паспорта - 05.07.2005 г.

Техническое состояние здания	Неисправное, аварийное
Наличие парковки	Стихийная парковка на прилегающей территории
Наличие охраны	Нет

Описание конструктивных элементов зданий было сделано на основании данных технических паспортов, предоставленных Заказчиком (копии документов представлены в Приложении к настоящему отчёту).

Наглядно Объект оценки представлен на фото ниже в п. 2.7 текущего раздела.

2.6 Описание земельного участка

Представленные к оценке улучшения расположены на земельном участке, с кадастровым № 51:18:0010108:5, права на который не оформлены.

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

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

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

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

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

Таким образом, оценщик принимает **допущение**, что потенциальный покупатель оформит **право собственности на** земельный участок, на что он имеет право по закону.

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

Наименование	Характеристика
Площадь земельного участка, кв. м	4 480
Оцениваемое право	Право хозяйственного ведения (условно)
Кадастровый номер	51:18:0010108:5
Адрес земельного участка	Мурманская обл., МО г.п. Кандалакша Кандалакшского р-на, г. Кандалакша, ш. Кандалакшское
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость, руб.	11 287 987,2
Разрешенное использование по классификатору	-
Разрешенное использование по документу	Для обслуживания стройдвора и канализационной насосной станции
Текущее использование	под здание подсобных помещений, бытовых помещений, склада
Форма земельного участка	неправильный многоугольник
Рельеф земельного участка	ровный
Инженерная оснащенность	коммуникации подведены
Подъезд	асфальт состояние – удовлетворительное
Наличие обременений	Не зарегистрировано

Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



2.7 Фотографии объекта оценки

Здание подсобных помещений





Здание бытовых помещений





Здание склада



3 Анализ рынка объекта оценки

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Обстановка в РФ ³ за 2020 г.	Социально-экономическое положение в Мурманской области ⁴ за 2020 г.
Объем валового продукта	За 2020 г. произведенный ВВП составил 106606,6 млрд рублей. ⁵	Объем валового регионального продукта Мурманской области в 2019 году составил 536,0 млрд. рублей в текущих ценах (более свежие данные на настоящий момент пока не опубликованы)
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства за 2020 г. по сравнению с соответствующим предыдущим периодом снизился на 2,9% ⁶	В январе-ноябре 2020 года индекс промышленного производства составил 97,6 % относительно соответствующего периода 2019 года (в среднем по России – 97 %), что обусловлено преимущественно сокращением объемов рыбопереработки
Структура экономики по видам экономической деятельности	Основная проблема экономики Российской Федерации — это ее зависимость от цен на углеводороды.	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%. Наибольшую долю в структуре отгрузки обрабатывающей промышленности занимают производство пищевых продуктов, включая напитки (44,4%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (37,4%).
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в РФ в 2020 году снизился на 4,1% по сравнению с 2019 годом и составил 33,555 трлн рублей	За январь-ноябрь 2020 года оборот розничной торговли в сопоставимых ценах по сравнению с соответствующим периодом 2019 года снизился на 3,7 %, объем продаж непродовольственных товаров - на 4,9 %, продовольственных - на 2,9 %.
Индекс потребительских цен	Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, вырос на 3,8% по сравнению с соответствующим предыдущим	Сводный индекс потребительских цен на товары и платные услуги составил 103,1% к соответствующему предыдущему периоду

³ Росстат «Социально-экономическое положение России – 2020 год», выпуск (https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm)

⁴ Информация об основных результатах экономической деятельности, уровне жизни населения Мурманской области за январь – ноябрь и оценке основных показателей за январь – ноябрь 2020 года – URL: https://minec.gov-murman.ru/zapiska-yanvar_noyabr.pdf

⁵ http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/20.htm

⁶ https://www.gks.ru/bgd/free/b00_24/isswww.exe/stg/d000/I001700R.HTM

	периодом	
Уровень доходов населения	Реальные денежные доходы россиян в 2020 году, по оценке Росстата, снизились по сравнению с 2019 годом на 3%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились на 3,5%.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-октябрь 2020 года сложилась в размере 66 610 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 7,1 %, в реальном исчислении – на 3,9 % (в среднем по России в реальном исчислении – на 2,4 %)
Наиболее значимые предприятия страны/региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки за 2020 г. вошли Газпром, НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть», Сбербанк России и АО «РЖД». Все компании зарегистрированы в Москве ⁷ .	Крупнейшие предприятия Мурманской области: АО «Оленегорский ГОК»; АО «Ковдорский ГОК»; АО «Апатит»; ООО «Ловозерский ГОК»; АО «Кольская ГМК»; Филиал ОАО «СУАЛ» «КАЗ-СУАЛ»; Филиал концерна «Росэнергоатом» «Кольская АЭС»; Филиал «Кольский» ОАО «ТГК-1»; ПАО «Мурманский морской торговый порт»; ООО «Кандалакшский морской торговый порт»; Мурманский регион Октябрьской железной дороги - филиал АО РЖД; ОАО «Мурманское морское пароходство»
Показатели инвестиционной привлекательности	S&P подтвердило рейтинги России на уровне "BBB-", прогноз "стабильный"	Кредитный рейтинг Мурманской области ⁸ – BBB+(RU) (прогноз - стабильный).
Политическая обстановка	Сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Можно отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения недвижимость ⁹ .	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае, если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В 2020 году наблюдалось падение всех показателей социально-экономического развития страны. Отмечалось падение инвестиций в основной капитал, объемов промышленного производства, реальных располагаемых доходов населения, оборота

⁷ Рейтинг крупнейших компаний России-2020. <https://www.forbes.ru/rating/409143-200-krupneyshih-chastnyh-kompaniy-rossii-2020-reyting-forbes>

⁸ https://minfin.gov-murman.ru/open-budget/region_credit_rating/rating_report/

⁹ Портал Ners.Ru «Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ», Сугра Гаджиева, 29.07.2014 // URL: <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html>

розничной торговли. В Мурманской области отмечается увеличение объемов промышленного производства, но падение объемов строительства, снижение реальных доходов населения и оборота розничной торговли. На рынок недвижимости сложившаяся ситуация оказывает отрицательное воздействие в результате снижения покупательской способности населения и организаций, уменьшения объемов кредитования в экономике, однако резкое падение рынка в ближайшей перспективе маловероятно. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок коммерческой недвижимости.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынков делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оцениваемые объекты относятся к сегменту производственно – складской и офисной коммерческой недвижимости.

3.3 Анализ рынка производственно – складской недвижимости Мурманской области

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

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

На сегодняшний день рынок производственно-складской недвижимости в г. Мурманске и Мурманской области находится в стадии развития. Особенностью областного центра и населенных пунктов Мурманской области является значительное количество некачественных помещений. В основном под склады используются помещения вблизи морского торгового порта.

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

Сосредоточение складских помещений на карте г. Мурманска



Фонд производственной и складской недвижимости Мурманской области представлен производственными базами, а также специализированными промышленными и складскими объектами. Предложения на сдачу в аренду и на продажу объектов ограничены, т. е. на рынке наблюдается нехватка свободных площадей. Цены носят неравномерный характер. В малых населенных пунктах с населением менее 30 тыс. практически отсутствуют предложения о продаже. Наиболее востребованными являются производственно-складские объекты небольшой площади 200 – 500 кв. м.

Стоимость продажи производственно-складских помещений колеблется в диапазоне от 4 до 27,5 тыс. руб./кв. м. Стоимость помещений зависит от класса конструктивных систем здания, наличия современной вентиляционной системы, системы охлаждения, специализированного оборудования, близости к морскому порту, транспортным магистралям.

Удельные показатели стоимости производственно-складской недвижимости по Мурманской области

Местоположение	Минимальное значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Мурманск	4 124	15 812	27 500
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	4 083	10 987	17 891
Прочие населенные пункты	1 500	6 750	12 000

Источник: информационный портал www.avito.ru, <http://murmansk.mur.slando.ru>, www.rielt.net.ru

На протяжении нескольких последних лет спрос на складскую недвижимость существенно превышал предложение. Это обусловлено активной экспансией крупных игроков в регионы, где они развивали сетевые проекты. Однако с началом кризиса ситуация кардинальным образом изменилась. Затеять реализацию новых проектов стало совершенно нецелесообразно - доступное финансирование промышленных проектов слишком подорожало. Началось снижение деловой активности со стороны девелоперских компаний. Вторая заметная тенденция последнего времени - значительное увеличение объема предложения на складском рынке. Экономические проблемы привели к постепенному

снижению потребительского спроса на товары, что повлияло на объем товарооборота в стране в целом. А, следовательно, и дистрибьюторам пришлось сокращать складские площади для размещения продукции. Стремление компаний снизить расходы на складскую логистику привело к росту спроса на низкокачественные складские объекты. Отказываться от лишних площадей пришлось и тем компаниям, которые до кризиса арендовали «впрок». Арендаторы зачастую брали больше площадей, чем им было нужно на тот момент, но грянул кризис, и стало понятно, что сдать лишние площади в субаренду нереально, на них нет спроса, а основной бизнес компании не вырос и в ближайшее время расти не будет. Участились процессы переговоров по поводу уже заключенных договоров с собственниками складских комплексов: арендаторы пытаются оптимизировать издержки, договориться с владельцами о сокращении объема арендуемых помещений. Уменьшение спроса и увеличение предложения на рынке привело к снижению арендных ставок на складские площади. В двух проектах, находящихся на относительно небольшом расстоянии друг от друга, ставки могут сильно различаться. О какой арендной ставке удастся договориться арендатору с владельцем - такая и будет установлена. Многое зависит от того, насколько жесткая, тяжелая долговая нагрузка у собственника, насколько срочно ему нужен арендный поток, какой объем площадей в его объекте уже сдан, насколько уверенно он себя чувствует в сложившихся обстоятельствах.

В среднем арендные ставки на складские помещения в Мурманской области составляют 100 – 300 руб. кв. м в зависимости от класса конструктивных систем здания, наличия современной вентиляционной системы, системы охлаждения, специализированного оборудования, близости к морскому порту, транспортным магистралям.

3.4 Анализ рынка офисной недвижимости Мурманской области

Тяжелые времена для рынка офисной недвижимости пока еще не обернулись снижением количества предложения. Откуда на рынке избыток? Все очень просто - кризис, который ударил не только по недвижимости, но и по другим сегментам рынка, заставил компании экстренно сокращать расходы на ведение бизнеса. Кто-то выбрал более дешевые помещения, кто-то просто сократил их количество. Наконец, есть компании, которые разорились, и есть иностранные фирмы, прекратившие или свернувшие работу. Все освобождаемые помещения были выброшены на рынок аренды уже по другим ценам и на других условиях. На рынке офисных площадей областного центра предложений по аренде сейчас с избытком. Арендодатели снижают цены, вводят рассрочки и льготные периоды до полугода, предоставляют помещения с ремонтом и отделкой. Объем предложения на рынке коммерческой аренды г. Кандалакша в целом меньше и влияние кризиса не проявилось столь заметно - в условиях малого города, где сложнее найти работу или начать новый бизнес, предприниматели держатся «до последнего». Указанные обстоятельства привели к ситуации, когда величина арендных ставок в областном центре численностью почти 300 тыс. человек приблизились к ставкам в областных городах, численность которых чуть более 10-30 тыс. чел.

Офисные помещения. Как правило, в каждом муниципальном образовании есть свой крупный арендодатель – комитет по управлению имуществом, который сдает в аренду нежилые помещения, являющиеся муниципальной собственностью. Часть офисных помещений представляют собой помещения в административных зданиях крупных предприятий, общежитиях, институтах, гостиницах. Часть офисных помещений представляют собой квартиры, блоки квартир, выведенные из жилфонда, расположенные в жилых домах (цоколь, 1-й этаж). Такая картина характерна как для Мурманска, так и для других городов области. Разница заключается в том, что в областном центре класс офисных помещений все же выше. К специализированному офисному центру класса «А» можно отнести ДЦ «Жемчужина» (пр. Ленина, 16 А). К классу «В» можно отнести административные здания по ул. Челюскинцев, 30, ул. Книповича, 47, ул. Тарана, 25, а также офисы крупных рыбодобывающих и рыбоперерабатывающих компаний (ул. Траловая, 49, Траловая, 47, Траловая, 6), кредитно-финансовых учреждений, а также административные

здания по пр. Ленина, д. 43, ул. С. Перовской, д. 17, ул. Егорова, д. 14, ул. П. Зори, 62, ул. К. Либкнехта, д. 27 а и 34 а. К данной категории можно отнести и помещения гостиниц, предлагаемые к аренде в качестве офисных. К классу «С» можно отнести ДЦ «Максимум» и административные здания, расположенные в портовой зоне.

Анализ рынка аналогичных помещений показал, что цена аренды 1 кв.м. таких помещений (объектов) составляет в среднем 250 – 500 рублей в месяц в зависимости от транспортной доступности, развитости социальной инфраструктуры, состояния и состава помещений, а также от оживленности местности и престижности объекта, цена продажи – 3500 – 20 000 рублей/кв.м.

Источники данных для анализа:

- данные агентства недвижимости «РИЭЛТ», расположенного по Интернет адресу: <http://rielt.net.ru/service13/>;

- данные интернет портала «Хибины.com», расположенного по Интернет адресу: http://www.hibiny.com/re/sale/rent/commercial/industrial?id_firm=0&id_reg=0&id_okrug=0&id_street=0&fl=1&order=&way=&mip=0&map=0

- данные интернет портала «Авито.ру», расположенного по Интернет адресу: http://www.avito.ru/murmanskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda/.

3.5 Определение ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами являются:

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т. к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, причем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%. Для автомойки важно также количество постов.
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и

	уровень отделки помещений колеблется от 0 до 20%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 30% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 20-30%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые собственности права	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т. е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия расчетов приобретения объектов финансовых при	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия отношений арендных	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

3.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками производственно-складского назначения

Согласно п.п. «в» п. 10 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» оценщик проводит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Сегмент земельных участков для коммерческой застройки является одним из самых информационно закрытых и неструктурированных секторов рынка недвижимости. На рынке отсутствует достаточное число предложений, условия сделок в каждом отдельном случае имеют ряд условностей и ограничений, не позволяющих однозначно трактовать общий уровень цен. При реализации земельных участков значение имеет их расположение, назначение, правовые особенности, сложность инфраструктурной подготовки, срочность сделки и форма оплаты, а также многие другие параметры, которые невозможно учесть при расчете средних показателей. Однако каждый из этих параметров может менять цену участка от 10% до 50%.

На территории Мурманской области в государственной и муниципальной собственности находятся 14479,1 тыс. га земель, в собственности граждан – 6,8 тыс. га, юридических лиц – 4,3 тыс. га. По сравнению с прошлым годом государственная и муниципальная собственность увеличилась на 9,5 тыс. га, собственность граждан уменьшилась на 0,8 тыс. га, собственность юридических лиц увеличилась на 0,7 тыс. га, не разграниченная государственная собственность уменьшилась на 9,4 тыс. га.

Земельный рынок Мурманской области является слаборазвитым в силу преимущественного статуса федеральной и государственной собственности. Это положение сохранится в обозримый период, поскольку область имеет значительное количество земель, носящих приграничный статус и, соответственно, ограничения в использовании и доступе на рынок. В силу изложенного инфраструктура рынка является несформированной. Подавляющее большинство земель находится в государственной собственности.

Анализ информации, представленной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) подтверждает тезис о неразвитости рынка купли-продажи земельных участков в г. Мурманск. В частности, следует отметить, что подавляющее большинство сделок с земельными участками в Мурманской области проходят как переуступка прав аренды и в базу сделок Росреестра не попадают.

Оценщик проанализировал информацию по предложениям о продаже земельных участков в открытых источниках:

Диапазоны цен предложения земельных участков промназначения в г. Мурманск и Мурманской области

Месторасположение	Минимальная стоимость, руб. за кв.м.	Максимальная стоимость, руб. за кв.м.
Первомайский округ	140	750
Октябрьский округ	300	2 600
Ленинский округ	542	1 137
Мурманская область	245	500

Источники информации

Настоящий обзор составлен по материалам, опубликованным в периодических изданиях «Real estate», «Из рук в руки», сайты интернет-порталов (www.riomurmansk.ru, www.mdc51.ru/murmansk_prodazha, www.rielt.net.ru, www.rieltnwportal.ru), а также информацию, полученную из интервью с риэлторами агентств недвижимости Мурманской области: АН «Кольский дом», тел. (8152) 42-80-81; АН «Новый адрес», тел. (8152) 262-777; АН «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.

4.1 Анализ участка как свободного

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

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

4.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

Здание подсобных помещений и здание склада находятся в аварийном состоянии, дальнейшая их эксплуатация затруднительна, так как оцениваемые здания отключены от электросетей, от сетей водоснабжения и канализации и находятся в непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. На основании вышесказанного, полагаю, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов в аварийном состоянии с учетом их местоположения и архитектурно-строительных параметров является их снос.

Анализируя наиболее эффективное использование объекта оценки - здания бытовых помещений, отметим, что оно практически полностью соответствует использованию по функциональному назначению в качестве текущего (административно-бытового) назначения:

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

Рассмотрение использования объекта оценки в использовании, отличающемся от функционального назначения, приводит к следующим выводам:

- объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование объекта оценки в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости.

На основании вышесказанного, полагаем, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с учетом его местоположения и архитектурно-строительных параметров является использование по функциональному назначению в качестве административно - бытовых 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 для объектов оценки - здание подсобных помещений и здание склада – затратный подход, для объекта оценки - здание бытовых помещений – сравнительный подход.

6 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 мая 2015 года № 297, 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 опирается 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 скорректированная 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 недвижимость. Оцениваемые имущественные права могут не совпадать с переданными имущественными правами, выявленными по сопоставимым сделкам.
2. Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых 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.

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.

6.1 Выбор объектов аналогов

На этапе выбора аналогов Оценщик проанализировал информацию по всем объектам административно - бытового назначения, находящимся в г. Мурманске и Мурманской области, предлагаемым на продажу.

Источники данных для анализа:

- база данных «avito.ru»;
- прямой поиск по системам yandex.ru, mail.ru с использованием поискового запроса "продам помещение административно – бытового 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 2020 - 2021 гг.;
- 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 № 1. 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	Мурманская область, г.Кандалакша, ул. Партизанская, д.1	г. Кировск, ул. Комсомольская, д.10а	г. Кировск, ул. Олимпийская, д.8а
Местонахождение в пределах региона	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Местонахождение в пределах города	Окраина города, промзона	Спальные районы среднеэтажной застройки	Спальные районы среднеэтажной застройки
Расположение относительно "красной" линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Расположение относительно остановок общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Тип парковки	стихийная парковка на прилегающей территории	стихийная парковка на прилегающей территории	стихийная парковка на прилегающей территории
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
Общая площадь, кв.м	1001	1150	1 800,0
Тип объекта недвижимости	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Материал стен здания	капитальные (панельные/кирпичные)	капитальные (панельные/кирпичные)	капитальные (панельные/кирпичные)
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Расположение помещения в здании (этажность)	2	2	2
Физическое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	стандартный ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт
Дата предложения	13.03.2021	14.10.2020	23.09.2020
Цена предложения, Р	5 000 000	4 500 000	6 400 000
Цена предложения, Р/кв.м	4 995	3 913	3 556
Контактные данные	Тел.: 8-921-043-89-51	Тел.: 8-921-174-21-12	Тел.: 8-921-045-21-09
Интернет - источник	https://www.avito.ru/kandalaksha/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnostoyaschee_mnogofunktsionalnoe_zdanie_1766027681	https://multilisting.su/obl-murmanskaya/g-kirovsk/sale-free-appointment/25354733-1150-0-m-4500000-rub-ul-komsomolskaya	https://multilisting.su/obl-murmanskaya/g-kirovsk/sale-trade/34308012-1800-0-m-6400000-rub-ul-olimpiyskaya

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки требуют введения корректировок.

6.2 Обоснование корректировок

6.2.1 Объем передаваемых прав на здание

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 равна нулю, поскольку и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

6.2.2 Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчётах используется рыночная стоимость, корректировка по данному фактору не проводилась.

6.2.3 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.

6.2.4 Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

По информации специалистов агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий), а также по материалам сайтов интернет-порталов (www.rielt.net.ru, www.avito.ru), а также в соответствии с обзором рынка коммерческой недвижимости г. Мурманска, в настоящее время участники сделок идут на снижение цены предложения. В ходе переговоров цены предложения могут быть снижены на 5 - 25%. Скидка зависит от привлекательности объекта, его потенциала, а также степени его переоцененности собственником (часто собственники изначально запрашивают завышенную цену, желая получить максимальную выгоду от продажи объекта).

Размер корректировки подтвержден следующим источником информации: «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 260

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6% 21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4% 24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9% 21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8% 22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	8,0% 22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8% 25,5%

Цены предложений аналогов были откорректированы на величину из указанного диапазона для класса объекта «объекты свободного назначения» - 15,7%.

6.2.5 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.

6.2.6 Корректировка на статус населенного пункта

Размер корректировки определен на основании расположения объектов в типовых зонах в пределах региона, которые характеризуются своими ценообразующими факторами. В Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (изд. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.) приведены усредненные по городам России значения корректировок на статус населенного пункта.

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

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

Таблица 11

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Таблица 13

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Аналоги и объект оценки расположены в «райцентрах с развитой промышленностью», поэтому корректировки не требовались.

6.2.7 Корректировка на местонахождение в пределах города

К факторам местоположения относятся:

– 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.

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

– 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.

– 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.

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

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

Таблица 69

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,82	0,81	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,73	0,75
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,84

В Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (изд. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.), приведены следующие значения территориальных коэффициентов:

Таблица 75

цены/ арендные ставки		усредненные данные по России					
		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,10	1,21	1,35	1,54	1,21
	II	0,91	1,00	1,11	1,23	1,41	1,10
	III	0,82	0,90	1,00	1,11	1,27	1,00
	IV	0,74	0,81	0,90	1,00	1,14	0,90
	V	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00	0,79
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	1,00
	VI	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	1,00

В данном случае внесение понижающей корректировки требовалось для аналогов №№2,3 в размере 21% (0,79–100% = -21%), так как аналоги расположены в зоне III («Высотная (многоквартирная) жилая застройка»)¹⁰.

6.2.7.1 Корректировка на расположение относительно "красной линии"

Корректировки на "красную линию" коммерческих (торговых, офисных, производственно-складских и др.) зданий - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. - (источник корректировки: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные

¹⁰ Для г. Мурманска и Мурманской данный район характеризуется, как «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6 - 9 этажей))».

типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, полная версия, Нижний Новгород, 2020):

Таблица 83.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

В данном случае внесение корректировки не требовалось для аналогов.

6.2.7.2 Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Офисно-торговые объекты, расположенные вблизи остановок общественного транспорта, в общем случае, стоят дороже объектов, находящихся вдали от остановок ввиду большей проходимости и лучшей доступности. Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта приведена в следующем источнике: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, полная версия, Нижний Новгород, 2020.

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

В данном случае внесение корректировки не требовалось для аналогов.

6.2.7.3 Корректировка на доступ к объекту

Аналоги и объект оценки расположены на территории со свободным доступом, что не требует внесения корректировок.

6.2.7.4 Корректировка на тип парковки

Аналоги и объекты оценки имеют стихийную парковку, что не требует внесения корректировок.

6.2.7.5 Корректировка на площадь объекта

Общая площадь оцениваемых объектов отличается от площадей объектов-аналогов. По данным вышеприведенных агентств недвижимости, как правило, чем больше площадь объекта, тем ниже его стоимость в пересчёте на 1 кв.м.

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на площадь (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, полная версия, Нижний Новгород, 2020).

Зависимость отражена на графике, представленном ниже.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок объектов офисного
назначения, расположенных в городах с различной
численностью**



Рис. 84²⁹

Эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,4448 x^{-0,082},$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, м².

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_s – размер корректировки на площадь помещения;

C_{oo} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка для объекта оценки составит (ниже приведены формулы MS Excel):

для первого аналога: $= (1,4448 * \text{СТЕПЕНЬ}(326,8; -0,082)) / (1,448 * \text{СТЕПЕНЬ}(1001; -0,082)) - 1 = 9,61\%$;

для второго аналога: $= (1,4448 * \text{СТЕПЕНЬ}(326,8; -0,082)) / (1,448 * \text{СТЕПЕНЬ}(1150; -0,082)) - 1 = 10,87\%$;

для третьего аналога: $= (1,4448 * \text{СТЕПЕНЬ}(326,8; -0,082)) / (1,448 * \text{СТЕПЕНЬ}(1800; -0,082)) - 1 = 15,02\%$.

6.2.7.6 Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)

Объекты – аналоги представляют собой отдельностоящие здания, как и объект оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

6.2.7.7 Корректировка на материал стен здания

Объекты – аналоги представляют собой капитальные здания (основные ограждающие конструкции – кирпичные, панельные), также, как и у объекта оценки, что не требует внесения корректировок.

6.2.7.8 Корректировка на наличие отдельного входа

Данная корректировка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение обладает общим с другими помещениями входом.

Объекты – аналоги, как и объект оценки, оборудованы отдельным главным входом, что не требует внесения корректировок.

6.2.7.9 Корректировка на этажность объекта

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировки на этаж. (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, полная версия, Нижний Новгород, 2020).

Таблица 156

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,49
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,24
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,10
	подвал	0,67	0,74	0,91	1,00

Внесение корректировок требовалось для всех аналогов в размере 10,5%. Размер корректировки получен, как произведение величины корректировки на этажность 21% ($1,21 - 100\% = 21\%$) и доли 2-ого этажа в общей площади аналогов (Оценщик принимает данное значение в размере 50% исходя из фотографий аналогов).

6.2.7.10 Корректировка на физическое состояние здания

Объекты – аналоги, как и объект оценки, расположены в капитальных зданиях, физическое состояние которых можно описать как удовлетворительное, не относящееся к ветхому или аварийному, поэтому введение корректировок не требуется.

6.2.7.11 Корректировка на состояние отделки

Размер корректировки на состояние отделки определен согласно исследованиям Размер корректировки на состояние отделки определен согласно исследованиям Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировки на состояние. (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, полная версия, Нижний Новгород, 2020).

Таким образом, размер корректировки на состояние представлен в таблице ниже.

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капиталь- ного ре- монта)	требуется косме- тиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требуется капитального ремонта)	1,00	0,68	0,81	0,72	0,65
	требуется косме- тического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

В данном случае понижающая корректировка вносилась для аналога № 1 в размере 19% (0,81–100% = -19%).

Обоснование размеров итоговых корректировок

Суммарные корректировки только по некоторым аналогам превышают рекомендуемую максимальную величину 30%, что в настоящем случае объясняется малым количеством предложений близких к оцениваемому зданию аналогов по своим техническим параметрам, но заменить эти аналоги ничем, на малоактивном местном рынке не представлено достаточного количества предложений.

Обоснование весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки

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.

6.3 Расчет стоимости методом сравнительного анализа

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Стоимость предложения, Р/м ² ,		4 995	3 913	3 556
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		4 995	3 913	3 556
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 995	3 913	3 556
<i>Условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 995	3 913	3 556
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 995	3 913	3 556
<i>Условия рынка (тип сделки, скидки к ценам предложений)</i>	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	3 299	2 997
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>	22.03.2021 г.	13.03.2021	14.10.2020	23.09.2020
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	3 299	2 997
Корректировки по второй группе сравнения (характеристики объектов)				
<i>Локальные характеристики местоположения</i>				
<i>Адрес</i>	Мурманская обл., г. Кандалакша, ул. Кандалакшское шоссе, д.22	Мурманская область, г. Кандалакша, ул. Партизанская, д.1	г. Кировск, ул. Комсомольская, д.10а	г. Кировск, ул. Олимпийская, д.8а
<i>Местоположение в пределах региона</i>	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	3 299	2 997
<i>Местонахождение в пределах города</i>	Окраины городов, промзона	Окраина города, промзона	Спальные районы среднеэтажной застройки	Спальные районы среднеэтажной застройки
Корректировка		0,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	2 606	2 368
<i>Корректировка на линию домов</i>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	2 606	2 368
<i>Расположение относительно остановок общественного транспорта</i>	относительная близость от остановки общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта	относительная близость от остановки общественного транспорта
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	2 606	2 368
<i>Доступ к объекту</i>	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	2 606	2 368
<i>Тип парковки</i>	стихийная парковка на прилегающей территории	стихийная парковка на прилегающей территории	стихийная парковка на прилегающей территории	стихийная парковка на прилегающей территории
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 211	2 606	2 368

Физические характеристики				
Общая площадь помещения, м²	326,8	1 001	1 150	1 800
Корректировка		9,61%	10,87%	15,02%
Скорректированная стоимость, Р		4 616	2 889	2 723
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 616	2 889	2 723
Материал стен	капитальные (панельные/кирпичные)	капитальные (панельные/кирпичные)	капитальные (панельные/кирпичные)	капитальные (панельные/кирпичные)
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		4 616	2 889	2 723
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 616	2 889	2 723
Расположение помещения в здании (этаж)	1	2	2	2
Корректировка		10,50%	10,50%	10,50%
Скорректированная стоимость, Р		5 100	3 193	3 009
Физическое состояние объекта	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительно
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		5 100	3 193	3 009
Состояние отделки	требуется ремонт	стандартный ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт
Корректировка		-19,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		4 131	3 193	3 009
Валовая корректировка		39%	42%	47%
Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта		35%	33%	32%
Коэффициент вариации, %	17,5%		Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 20%	
Итоговая стоимость 1 м² улучшений, Р	3 457			
Итоговая стоимость объекта оценки (ЕОН), Р	1 130 000			
В том числе стоимость земельного участка, Р	147 000			

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка.

По данным портала СтатРиэлт¹¹ :

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.04.2021 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,10	0,33	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	0,16

Величина доли земельного участка принята Оценщиком в среднем значении диапазона в размере 13%.

Расчет стоимости объектов оценки, как объекта капитального строительства и земельного участка, представлен в следующей таблице:

¹¹ Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Наименование	Значение
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН), руб.	1 130 000
Доля земельного участка в общей стоимости ЕОН, %	13%
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	147 000
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, руб.	983 000

7 Затратный подход

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

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

7.1 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Оценщик исходит из предположения, что земельный участок принадлежит собственнику улучшения на праве собственности, поэтому оценивается право аренды на земельный участок. Согласно п. 24д ФСО-7 для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода, земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

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

Для оценки земельных участков можно выделить два основных признака:

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

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

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объектов эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при

наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

- Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

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

- затратный, отражающий точку зрения по созданию объектов оценки с позиции понесенных затрат;

- доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя;

- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки.

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

7.1.1 Выбор подхода и метода для оценки земельного участка

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является

необоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

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

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

7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

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

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

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

При реализации метода сравнения продаж Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

1. Изучение соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену, о возможности уторгования, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;
3. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета «Анализ рынка».
4. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости, которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 м²).
5. Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.
6. Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). При реализации данного метода используют процентные и стоимостные Поправки.¹²
 - процентные (относительные) Поправки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий

¹² Источник: «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский государственный университет Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

- стоимостные (абсолютные) Поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

7. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

8. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости Объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов аналогов.

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

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

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

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

Элементы сравнения Объекта оценки и объектов аналогов

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

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

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

где:

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

P_c - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

Π - принятые поправки.

Обоснование выбора объектов аналогов

Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297: «Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

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

В результате анализа рынка предложений по продаже земельных участков предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения в г. Мурманске и Мурманской области, обладающих схожими физическими характеристиками,

за период, предшествующий дате оценки, Оценщиком были выявлены следующие актуальные предложения:

Параметры	Объекты - аналоги		
	1	2	3
Кадастровый номер	51:20:0001319:675	51:20:0003006:415	51:20:0001054:947
Адрес	Мурманская обл., МО г. Мурманск, проезд Автопарковый	Мурманская обл., МО г. Мурманск, пр-кт Геросв-североморцев	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Подгорная
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах города	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)
Расположение относительно автомагистралей	удаление	относительная близость	относительная близость
Наличие свободного подъезда к участку	свободный	свободный	свободный
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Асфальтирование участка	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Тип сделки	предложение	предложение	предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Общая площадь, кв.м	5 873	1 386	1 804
Инженерно-геологические условия	ровный	ровный	ровный
Наличие коммуникаций	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов транспорта	Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта
Дата предложения	19.08.2020	08.08.2020	09.08.2020
Цена предложения, Р	2 900 000	750 000	1 000 000
Цена предложения, Р/м²	494	541	554
Контактные данные	Тел.: 8-921-709-35-01	Тел.: 8-911-300-15-65	Тел.: 8-921-036-57-87
Интернет - источник	https://www.avito.ru/murmansk/zemeln_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_1972731602	https://www.avito.ru/murmansk/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1903388943	https://www.avito.ru/murmansk/zemeln_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1424304007

Оценщику удалось найти 3 аналога¹³, имеющих схожие физические характеристики, поэтому расчет рыночной стоимости был произведен по 3-м аналогам с целью исключения возможной погрешности и искажения значения рыночной стоимости.

Кроме этого, большой разброс цен предложений ограничивает выбор, 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.

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся

¹³ Оценщик рассматривал рынок купли – продажи земельных участков в гор. Мурманске, так как рынок купли-продажи земельных участков в Мурманской области представлен в основном земельными участками под дачное и индивидуальное жилищное строительство.

факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен предложения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Корректировка на передаваемые права

Объекты оценки и объекты-аналоги несопоставимы по данному элементу сравнения (у объектов – аналогов право аренды).

Согласно источнику информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивных рынках составляет:

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,13
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

В данном случае внесение повышающей корректировки требовалось для всех аналогов в размере 18% ($1,18 - 100\% = 18\%$).

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

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

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

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

Согласно источнику информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивных рынках составляет:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Согласно вышеприведенному источнику, корректировка на торг при продаже земельных участков составляет 19,9%.

Корректировка на статус населенного пункта. Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или

иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Типовые территориальные зоны в пределах региона и величина корректировок согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.» Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 78, приведены ниже в таблице:

Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Типовые зоны в пределах города	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области

Таблица 16

индуст- риальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1.23	1.41	1.67	2.04
	II	0.81	1,00	1.14	1.35	1.65
	III	0.71	0.88	1,00	1.18	1.45
	IV	0.60	0.74	0.85	1,00	1.22
	V	0.49	0.60	0.69	0.82	1,00

Внесение понижающей корректировки в размере 29% (0,71–100% = -29%) требовалось для всех аналогов.

Корректировка на местоположение в пределах города. Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.» Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.)) территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Скверы города, промзоны	0.75	0.73	0.77

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индуст- риальная застройка	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
	II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
	III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
	V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
	VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Внесение корректировок не требовалось для аналогов.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Объект оценки и аналог №1 не сопоставимы по данному фактору, поэтому корректировка проводилась.

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на удаление от транспортных магистралей (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.» Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г.)).

		Таблица 82	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1.24	1.20	1.28

Внесение повышающей корректировки в размере 24% ($1,24 - 100\% = 24\%$) требовалось для аналога №1.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку. Объект оценки и аналоги имеют свободный проезд к участку, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Объект оценки не имеет рядом ж/д ветки. Объекты-аналоги не имеют ж/д ветки рядом, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на асфальтирование участка. Оцениваемый земельный участок, как и аналоги, не асфальтирован, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле.

Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т. е. круг платежеспособных покупателей объектов оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Следует отметить, что на дату проведения услуг по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Согласно источнику информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики,

отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на площадь для земельных участков составляет:

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Корректировка не требовалась, площади аналогов и объекта оценки находятся в диапазоне «<1 га».

Корректировка на инженерно-геологические условия. Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т. д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Аналоги и объект оценки сопоставимы по данному фактору, поэтому внесение корректировок не требовалось.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объект оценки и аналоги имеют коммуникации на границах участка с возможностью их подключения (кроме газоснабжения), поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное назначение объекта. Оценщиком было замечено, что, как правило, продавцы указывают в объявлениях назначение участков «под коммерческие объекты» и уточняют (в объявлениях или же в телефонных разговорах), что данные участки можно использовать как под торговую, офисную недвижимость, так и под иную коммерческую.

Стоит отдельно отметить, что «вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

а) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

б) рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
itr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

На основании вышеизложенного, оценщик принял решение решил корректировку на функциональное назначение земельного участка не применять.

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.

Таблица расчета стоимости земельного участка, как условно свободного

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		1	2	3
Стоимость предложения, Р/м ²		494	541	554
Корректировки по первой группе сравнения (характеристики сделок)				
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	право собственности	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		18%	18%	18%
Скорректированная стоимость, Р		583	639	654
<i>Условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		583	639	654
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		583	639	654
<i>Условия рынка (тип сделки, скидки к ценам предложений)</i>	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная стоимость, Р		467	511	524
<i>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)</i>	22.03.2021	19.08.2020	08.08.2020	09.08.2020
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		467	511	524
Корректировки по второй группе сравнения (характеристики объектов)				
<i>Локальные характеристики местоположения</i>				
<i>Адрес</i>	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	Мурманская обл., МО г. Мурманск, проезд Автопарковый	Мурманская обл., МО г. Мурманск, пр-кт Героев-североморцев	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Подгорная
<i>Статус населенного пункта</i>	Райцентры с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка		-29%	-29%	-29%

Скорректированная стоимость, Р		331	363	372
<i>Местонахождение в пределах города</i>	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		331	363	372
<i>Расположение относительно автомагистралей</i>	вблизи	удаление	относительная близость	относительная близость
Корректировка		24%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
<i>Наличие свободного подъезда к участку</i>	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
<i>Наличие железнодорожной ветки</i>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
<i>Асфальтирование участка</i>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
Физические характеристики				
<i>Общая площадь (фактор масштаба), м²</i>	4 480	5 873	1 386	1 804
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
<i>Инженерно-геологические условия</i>	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
<i>Наличие коммуникаций</i>	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения	коммуникации на границе участка, кроме газоснабжения
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей				
<i>Функциональное назначение объекта</i>	Для обслуживания стройдвора и канализационной насосной станции	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов транспорта	Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, Р		411	363	372
Валовая корректировка		71%	47%	47%
Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта		28,5%	35,8%	35,8%
Коэффициент вариации, %	6,7%		Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 20%	
Итоговая стоимость 1 м², Р	380			
Итоговая стоимость объекта оценки, Р	1 702 000			

В 6-м разделе отчета Оценщик произвел расчет стоимости Объекта оценки – здания бытовых помещений в рамках сравнительного подхода и выделил стоимость земельного участка, приходящуюся на данное здание¹⁴:

Наименование	Значение
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	1 130 000
Доля земельного участка в общей стоимости ЕОН, %	13%
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	147 000
Рыночная стоимость объекта капитального строительства (здания бытовых помещений) (ЕОН), руб.	983 000

Исходя из вышеизложенного стоимость земельного участка, приходящаяся на здание подсобных помещений и здание склада составит: **1 702 000 – 147 000 = 1 555 000 руб.**

Стоимость земельного участка с кадастровым № 51:18:0010108:5 пропорционально площади застройки объектов оценки составит:

Объект оценки	Площадь застройки, кв. м	Процентное соотношение, %	Рыночная стоимость земельного участка, Р
Здание подсобных помещений	178	66,17%	1 029 000
Здание склада	91	33,83%	526 000
Итого:	269	100,00%	1 555 000

7.2 Определение прибыли предпринимателя

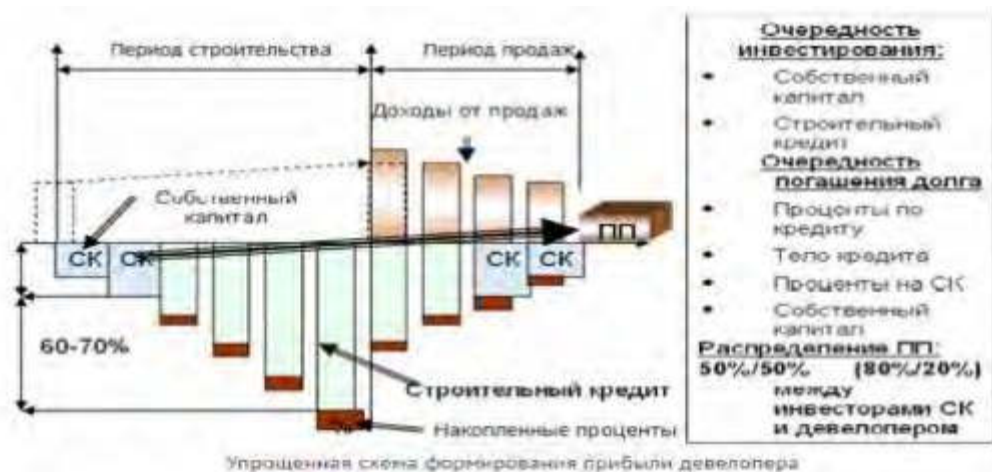
Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

Понятие «прибыли предпринимателя»:

- Тарасевич Е.И.: «Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использования своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации». (Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997)
- Озеров Е.С. Прибыль предпринимателя – «общая прибыль девелопера и кредитора» (Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Из-во «МКС», 2007)
- Грибовский С.В. «Прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта» Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001
- «Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определить как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли» Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009г.- 432 с.

¹⁴ Необходимо учитывать, что строение невозможно продать без земельного участка. При этом, чтобы оценить стоимость самого здания, необходимо из стоимости единого объекта недвижимости извлечь цену земли, что и было произведено Оценщиком.



Согласно данным базы некоммерческой организации Статриелт¹⁵, среднее значение прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2021 года для складских зданий составляет 5%:

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субъекты: 19.01.2021)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (дewelопера, застройщика, предпринимателя); Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвестором экономическую эффективность капиталов, вложенных в строительство различных видов объектов недвижимости.

по запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statirelt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,05	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,05	0,04
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,04	0,03
4	Сельскохозяйственные здания и сооружения	0,03	0,07	0,05
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,06	0,04
6	Сельскохозяйственные здания и сооружения на земельном участке сельскохозяйственного назначения	0,04	0,12	0,07

7.3 Расчет стоимости воспроизводства

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости здания более обосновано: стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

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.

В рамках данного отчета для расчета затрат на строительство объекта определялась стоимость воспроизводства улучшений.

В условиях РФ принятой терминологии соответствует следующая классификация методов определения затрат:

- базисно-индексный (стоимостной) метод;
- ресурсный метод; метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы;
- комбинированный метод.

Базисно-индексный (стоимостной) метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 2000 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в

¹⁵ Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>.

строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как правило, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов определяется через стоимость трудоемкости, выраженной в человеко-часах и машино-часах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный (стоимостной). Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большое количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м. общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Для определения стоимости воспроизводства объектов использован метод сравнительной единицы.

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

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

Полная стоимость восстановления определяется по формуле:

$$CB = C_{стр1969} \times V_{стр.} \times I_{1969-1984} \times K_{тер} \times I_{1984-тек.дата} \times Pi \times (1 + ДКЗ)$$

где:

CB – стоимость восстановления, руб.

$C_{стр1969}$ – стоимость восстановления здания, сооружения, линейного объекта по сборникам УПВС в ценах 1969 года, руб.

Согласно Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, приложение 2

«Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов», Мурманская область относится к 4 территориальному поясу и к II климатическому району.

Здание подсобных помещений

Таблица 44. Бытовые помещения 1 — 2 — этажные

Характеристика зданий

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены деревянные рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные). Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.

Группа капитальности IV.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 44

Территориальный пояс	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объем, зданий до 2000 куб. м	21	22,1	23,1	24,2	26,3	37,8	42	44,1	56,7

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 44)

Конструктивные элементы	%
Фундаменты	5
Стены и перегородки	25
Перекрытия	8
Кровли	6
Полы	16
Проемы	9
Отделочные работы	9
Внутренние санитарные, электротехнические и слаботочные устройства	19
Прочие работы	3
Итого	100

Здание склада

Таблица 26. Материальные склады без рам

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и деревянные. Стены деревянные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые- и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности IV.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 26

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м до				
	600	1000	2000	3000	5000
	а	б	в	г	д
1	15,4	12,0	8,9	7,9	6,1
2	16,2	12,6	9,3	8,3	6,4
3	16,9	13,2	9,8	8,7	6,7
4	17,7	13,8	10,2	9,1	7,0
5	19,3	15,0	11,1	9,9	7,6
6	27,7	21,6	16,0	14,3	11,0
7	30,8	24,0	17,8	15,8	12,2
8	32,3	25,2	18,7	16,6	12,8
9	41,6	32,4	24,0	21,3	16,5

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 26)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д
Фундаменты	19	16	14	10	8
Стены, перегородки и колонны	25	23	20	19	18
Полы и перекрытия	16	19	22	26	27
Кровля	7	5	5	5	5
Полы	15	20	22	23	25
Проемы	8	8	9	9	9
Отделочные работы	3	2	2	1	1
Электротехнические работы	2	2	2	2	2
Прочие работы	5	5	5	5	5
Итого	100	100	100	100	100

$V_{стр.}$ – единица измерения объекта (как правило, строительный объем здания, m^3);

$I_{1969-1984}$ – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение 1 к постановлению Госстроя СССР 94 от 11 мая 1983г.);

МАШИНОСТРОЕНИЕ ДЛЯ ЖИВОТНОВОДСТВА И КОРМОПРОИЗВОДСТВА	1,18
СТРОИТЕЛЬНОЕ, ДОРОЖНОЕ И КОММУНАЛЬНОЕ МАШИНОСТРОЕНИЕ	1,17

$K_{1969-1984}$ – территориальный коэффициент к индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (Приложение 2 к постановлению Госстроя СССР 94 от 11 мая 1983г.);

Приложение № 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. № 94

Приложение № 2. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ К ИНДЕКСАМ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОБЛАСТЯМ, КРАЯМ, АВТОНОМНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, СОЮЗНЫМ РЕСПУБЛИКАМ, НЕ ИМЕЮЩИМ ОБЛАСТНОГО ДЕЛЕНИЯ

1. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕБРР-84

Карельская АССР	Северный экономический район	1,07
Коми АССР		1,03
Болотинская область		1,01
Мурманская область	Северо - Западный экономический район	1,01

$K_{1984-дата\ оценки}$ – индекс изменения сметной стоимости строительства на дату оценки по отношению к 1984 году.

2.1. Расчетные индексы (комплексные) на полный комплекс строительно-монтажных работ (СМР) в сметных ценах 1984 и 2000 гг. (к сметной стоимости, составленной с применением новой редакции Территориальной базы) при новом строительстве и реконструкции объектов по видам строительства (без учета прочих затрат, оборудования и НДС) к уровню цен на 01.01.2021 года.

Индексы, указанные в числителе столбца 3 таблицы, должны применяться к полной стоимости СМР в сметных ценах 1984 года с учетом накладных и плановых накоплений по нормативам, действующим в 1984 года.
Индексы, указанные в знаменателе столбца 3 таблицы, должны применяться к полной стоимости СМР в сметных ценах 2000 года с учетом накладных и сметной прибыли по нормативам, действующим на текущий момент составления сметной документации.
Лимитированные затраты (на временные здания и сооружения и зимнее удорожание) в соответствующих размерах могут начисляться до применения расчетных индексов, или после.

Шифр	Виды строительства	Индексы		
		в числителе - к базисной (1984г.) стоимости в знаменателе - к базисной (2000г.) стоимости		
		СМР без (НДС, прочих затрат, оборудования)	материалов в составе СМР	эксплуатации строительных машин в составе СМР
1	2	3	4	5
	<i>К предыдущему кварталу, %</i>	1,14%	0,75%	1,19%
40.10.01	Всего по строительству	230,66 9,69	160,49 6,20	238,68 10,45

Π_i – поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта оценки от аналога в УПВС (общая и технические части сборников УПВС);

ДКЗ – дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства.

Таким образом:

Исходные данные	Обозначение	Здание подсобных помещений	Здание склада	Источник информации
Год постройки		1 966	1984	Технический паспорт на объект
Строительный объем, м³	V	506	315	
Стоимость 1 м³ в ценах 1969 г., руб.	C	24,2	17,7	Сборники УПВС
Наименование объекта-аналога		Бытовые помещения 1 — 2 — этажные	Материальные склады без рампы	
Сборник УПВС, №		Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности	Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности	
Таблица, №		44	26 а	
Индекс удорожания на 1984 г.	K ₈₄	1,17	1,17	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строков"
Территориальный коэффициент	I _г	1,01	1,01	То же
Индекс удорожания на 2021 г.	I	230,66	230,66	РЦЦС, выпуск на 1-ый квартал 2021 г.
ПСВ, руб.		3 337 685	1 519 719	
НДС		20,00%	20,00%	
Прибыль предпринимателя		5,00%	5,00%	Расчетное значение
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя и НДС, руб.		4 205 484	1 914 846	

В рамках настоящей работы величина физического износа была определена экспертным методом на основании визуального осмотра объекта недвижимости.

Метод определения физического износа экспертным методом осуществлялся в соответствии со следующими документами:

- «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- Об утверждении норматива Москвы. «Методика определения аварийности строений». Утверждено Правительством Москвы, Распоряжением от 17 декабря 1997 г. № 1374-РП.

Оценка технического состояния зданий, сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный	0...11

		ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Объекты оценки находятся в неудовлетворительном состоянии, износ составляет 60%. Таким образом, расчет рыночной стоимости имущества сводится к определению нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, который и будет являться величиной рыночной стоимости имущества.

7.4 Расчет нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам: «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе» предназначенные для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов, определены на основе СН 436-72 Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г.¹⁶.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2- деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;
- второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;
- третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %;
- четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу ниже).

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

¹⁶ http://www.standartov.ru/norma_doc/44/44479/index.htm

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м³, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

В таблице ниже произведён расчет стоимости воспроизводства и нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, руб.

Исходные данные	Здание подсобных помещений	Здание склада
Стоимость с учетом прибыли предпринимателя и НДС, руб.	4 205 484	1 914 846
Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	2-1-4	2-1-4
Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)	1,43%	1,43%
Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, руб	60 000	27 000

7.5 Определение рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода с учетом стоимости земельного участка

Наименование объекта недвижимости	Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Остаточная стоимость замещения, руб.
Здание подсобных помещений	60 000	1 029 000	1 089 000
Здание склада	27 000	526 000	553 000
Итого:	87 000	1 555 000	1 642 000

8 Согласование результатов оценки

При расчете рыночной стоимости объектов оценки, данные, полученные разными подходами, необходимо согласовать между собой. Цель согласования результатов - определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки, на дату оценки, путём взвешивания недостатков и преимуществ, применяемых при расчётах подходов, которые оцениваются, в свою очередь, по следующим критериям:

- достоверность и достаточность информации, использованной в расчётах;
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, характерных для объекта оценки (технические характеристики, потенциальная доходность);
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя или (и) продавца, а также другие перипетии отношения спроса и предложения;
- действенность подхода в отношении учёта конъюнктуры и динамики рынка.

Для получения итоговой стоимости Объектов оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i * w_i, \sum_{i=1}^n w_i = 1$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.,

n - количество использованных подходов к оценке,

V_i и w_i - стоимость, полученная каждым из подходов, и вес подхода соответственно.

Поскольку при проведении оценки использовался только один подход – затратный¹⁷/сравнительный¹⁸, то согласование результатов не требуется.

Наименование Объекта оценки	Адрес	Подходы к оценке		
		Затратный подход, руб. (вес 1/0,0)	Сравнительный подход, руб. (вес 1,0)	Доходный подход, руб. (вес 0,0)
Здание подсобных помещений	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	1 089 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
Здание бытовых помещений	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	Мотивированный отказ от применения	1 130 000	Мотивированный отказ от применения
Здание склада	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	553 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения

¹⁷ Для объектов оценки – здания подсобных помещений и здания склада.

¹⁸ Для объекта оценки – здания бытовых помещений.

9 Основные факты и выводы

9.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 79–20 от 28.07.2020 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.

9.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Вид объекта оценки	Недвижимое имущество
Краткое описание объекта оценки	1. Здание подсобных помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 144,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:319. 2. Здание бытовых помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 326,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:335. 3. Здание склада, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 86,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:320. 4. Земельный участок площадью 4 480 м ² , адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., МО г.п. Кандалакша Кандалакшского р-на, г. Кандалакша, ш. Кандалакшское. Кадастровый номер: 51:18:0010108:5.
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование городское поселение Кандалакша Кандалакшского района
Правообладатель	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 Вид права – хоз. ведение

9.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование Объекта оценки	Адрес	Подходы к оценке		
		Затратный подход, руб. (вес 1/0,0)	Сравнительный подход, руб. (вес 1,0)	Доходный подход, руб. (вес 0,0)
Здание подсобных помещений	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	1 089 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения
Здание бытовых помещений	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	Мотивированный отказ от применения	1 130 000	Мотивированный отказ от применения
Здание склада	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул. Кандалакшское шоссе, д.22	553 000	Мотивированный отказ от применения	Мотивированный отказ от применения

9.4 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость ¹⁹ , руб.	В том числе стоимость земельного участка, руб.
Здание подсобных помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 144,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша, ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:319.	1 089 000	1 029 000
Здание бытовых помещений, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 326,8 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша, ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:335.	1 130 000	147 000
Здание склада, назначение: нежилое. Этажность: 1. Общая площадь 86,5 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Мурманская обл., г. Кандалакша, ул. Кандалакшское шоссе, д.22. Кадастровый номер: 51:18:0010112:320.	553 000	526 000
Итого:	2 772 000	1 702 000

9.5 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

28 апреля 2021 г.



Франчук С.Г.

¹⁹ Согласно подпункту 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения в целях исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость (НДС) не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)).

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Кандалакша

Найти

Кандалакша · ... · Купить · Помещение свободного назначения

[Назад](#)[Следующее →](#)

Отдельностоящее многофункциональное здание

5 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

13 марта в 20:48

8 921 043-89-51

[Написать сообщение](#)

ВВ

Компания

На Авито с марта 2014

Завершено 8 объявлений

[2 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

№ 1766027681, 6609 (+6)



Площадь: 1001 м²

Мурманская область, Кандалакшский р-н, городское поселение
Кандалакша, Кандалакша, Партизанская ул., 1

[Показать карту](#)

Предлагается в приобретение капитальное ж/б 2-х этажное здание! Возможна аренда!

-Плиты перекрытия ж/б.

-Обновленный фасад.

-Понятная и удобная транспортная развязка и подъезд как на автомобиле, так и на городском транспорте со всех районов города.

-Удобный, свободный пешеходный доступ каждого этажа с уличной стороны.

-Оснащено охранно-пожарной сигнализацией.

-Интернет.

-Выделенные телефонные линии. Мини АТС.

-Система уличного и внутреннего видеонаблюдения.

-Все центральные коммуникации: электричество, центральное водоснабжение и канализация.

-Автономное электро-отопление (котёл), возможность перейти как на центральное

отопление, так и на альтернативное.

-Автоматическое уличное освещение

-Имеются торговые залы, офисные и подсобные помещения, гаражи

-Два морских холодильных рефрижераторов объёмом 20 и 40 футов (10тонн и 20тонн) (замена агрегатов на новейшую сплит систему, пониженный расход электроэнергии, удалённый доступ, отдельно стоящие).

-Крупногабаритный гараж.

-Складское, офисное, холодильное и торговое оборудование.

- Земельный участок в собственности.

Обмен, продажа

Ваши предложения.

Не является публичной офертой.

Если объявление активно, значит пока не продано.

Торг.

Пожаловаться

Похожие объявления



Торговое помещение,
1338.9 м²
35 000 000 ₽
Кандалакша
29 марта 09:25



Продам Помещение
свободного...
8 400 000 ₽
Кандалакша
26 марта 10:27



Помещение
1 800 000 ₽
Кандалакша
6 марта 20:19



Гостиница, 1350 м²
9 000 000 ₽
Кандалакша
Вчера 05:07



Свободного
назначения, 133.6 м²
1 800 000 ₽
Кандалакша
6 марта 21:59



Торговый центр "Лето",
2470 м²
250 000 000 ₽
Кандалакша
15 марта 10:14

Показать ещё объявления

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2021. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[multilisting.su](#)

- [Выписки](#)
- [Войти](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Подать объявление](#)

□

Продам свободного назначения помещение 1150.0 м² город Кировск улица Комсомольская 10а

№ 25354733 | Обновлено **14 окт в 07:03** | Просмотров всего **531**, сегодня **7**

[Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

1. [обл Мурманская](#)
2. [Недвижимость г Кировск](#)
3. [Продажа помещений свободного назначения г Кировск](#)





цена: 4 500 000

собственник

[89211742112](#)

объявление № 25354733 на сайте multilisting.su

площадь: 1150.0 м.кв.

адрес: [г Кировск](#), [ул Комсомольская](#), 10а

[Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его](#)

Описание

Бывшее помещение детского сада. Выполнен капитальный ремонт кровли, водяных и канализационных линий. 250 кВт энергетика, центральное водо и теплоснабжение. Хороший, долгосрочный арендатор. Есть готовый и согласованный проект переоборудования помещения под гостиницу-хостел. Возможен обмен. Рассмотрю варианты.

Объявление на карте



© Яндекс [Условия использо](#)

Вам могут подойти эти варианты

1. [продажа помещений свободного назначения г Кировск](#)



[1016.0 м²](#)

4 500 000

Ленинский, Восточно-объездная дорога 214

Продается 3-этажное административное здание. 1 этаж - автомойка, офисные помещения. 2 этаж - баня, офисные помещения. 3 этаж в стадии строительства(стены и перегородки без отделки). Территория 1500 кв.м.(арендная плата - 6 тыс.руб. в год). Территория ч...

больше года назад

собственник

[Показать телефон](#)



[multilisting.su](#)

- [Выписки](#)
- [Войти](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Подать объявление](#)

□

Продам торговое помещение 1800.0 м² город Кировск улица Олимпийская 8а

№ 34308012 | Обновлено **23 сен в 16:32** | Просмотров всего **269**, сегодня **4**□ [Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

1. [обл Мурманская](#)
2. [Недвижимость г Кировск](#)
3. [Продажа торговых помещений г Кировск](#)



цена: 6 400 000



собственник

[89210452109](#)

объявление № 34308012 на сайте multilisting.su

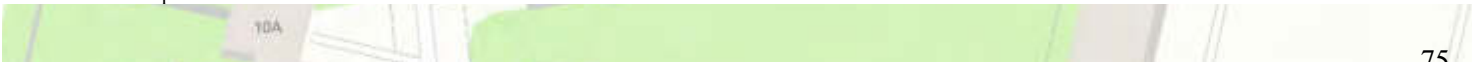
площадь: 1800.0 м.кв.

адрес: [г Кировск, ул Олимпийская, 8а](#)[Проверить это торговое помещение перед тем, как купить его](#)

Описание

Продам здание. В хорошем состоянии.

Объявление на карте





Вам могут подойти эти варианты



[53.0 м²](#)

6 200 000

[ул Шмидта, 29/2, Октябрьский](#)

Магазин промышленных товаров (сувениры, подарки и прочее) с витринами, прилавками.

больше года назад

собственник

[Показать телефон](#)



[37.0 м²](#)

6 000 000

[ул Адмирала Сизова, 20](#)

Продам Цена договорная. Звоните Фото выложу позже

больше года назад

собственник

[Показать телефон](#)



[73.0 м²](#)

6 000 000

[р-н Первомайский, ул Шевченко, 76](#)

Действующая торговая точка, три зала 30,20,10м2, санузел, щитовая, примерочная, удобный подъезд, парковка. Возможен торг Все документы в порядке.

1 дек в 21:21

собственник

Мурманск / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

НазадСледующее →

Участок 58 сот. (промназначения)

2 900 000 €

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 05:29



8 921 709-35-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Андрей

Частное лицо

На Авито с февраля 2014

Завершено 4 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1972731602, 44 (+44)

Площадь: 58 сот.; Расстояние до города: в черте города

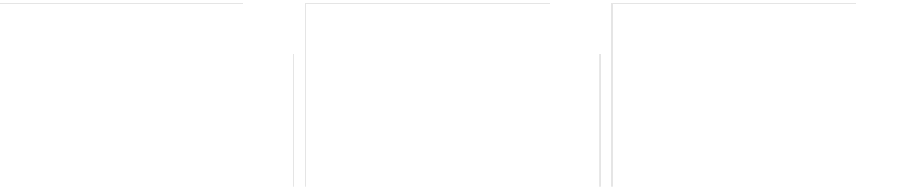
Мурманская область, Мурманск, Автопарковый пр.
р-н Первомайский

Показать карту

Участок для строительства объекта недвижимости.Под автосалон, автосервис, склад, торговый центр,мойку. 5870 м кв. Аренда на 49 лет. Под любые цели. Рядом остановка общественного транспорта, гипермаркет, автосалоны. Возможен обмен на недвижимость, технику.

Пожаловаться

Похожие объявления



[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Земельные участки | Поиск по объявлениям Мурманск Район Найти

[Мурманск](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Промназначения](#)

[Назад](#) [Следующее →](#)

Участок 14 сот. (промназначения)

▼ 750 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 8 августа в 16:10



8 911 300-15-65

[Иван](#)
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 35 объявлений

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

№ 1903388943, 927 (+7)

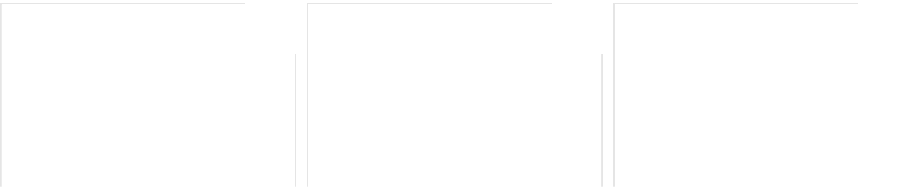
Площадь: 14 сот.; Расстояние до города: в черте города

Мурманская область, Мурманск, пр-т Героев-Североморцев, 100А
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Земельный участок под строительство :автосервиса, автомойки, объекты при дорожного сервиса (магазин) . Все коммуникации рядом.
Развитая инфраструктура, первая линия, хороший подъезд. Рядом две заправки.
торг, возможен обмен

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



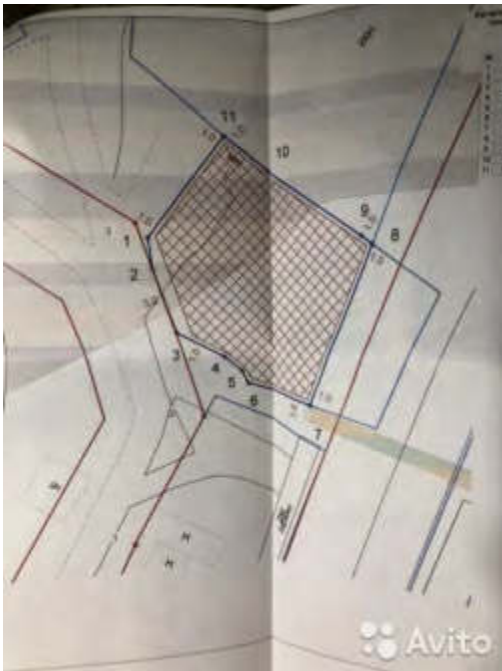
[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)[Земельные участки](#)[Поиск по объявлениям](#)[Мурманск](#)[Район](#)[Найти](#)[Мурманск](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Промназначения](#)[Назад](#)[Следующее →](#)

Участок 18 сот. (промназначения)

▼ 1 000 000 ₽ 1 300 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

9 августа в 12:40



8 921 036-57-87

[Александра](#)

Частное лицо

На Авито с мая 2016

Завершено 16 объявлений

[4 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

№ 1424304007, 2898 (+6)

Площадь: 18 сот.; Расстояние до города: в черте города

Мурманская область, Мурманск, Подгорная ул.
р-н Первомайский[Показать карту](#)

Переуступлю право аренды земельного участка!

Аренда до 2027 года.

Кадастровый номер 51:20:0001054947

Разрешённое использование - автостанция на один пост.

Участок ровный, перспективный, проезд к нему удобный!Под застройку.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
05.08.2020 № 99/2020/341643354		
Кадастровый номер:		51:18:0010112:319
Номер кадастрового квартала:	51:18:0010112	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:Б, Условный номер: 51:18:00 00 00:00:211:Б	
Адрес:	Мурманская обл., г. Кандалакша. ул.Кандалакшское шоссе, д.22	
Площадь, м²:	144.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание подсобных помещений	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1966	
Кадастровая стоимость, руб.:	1527698	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.08.2020 № 99/2020/341643354			
Кадастровый номер:		51:18:0010112:319	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	51:18:0010108:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Франчук Сергей Георгиевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
05.08.2020 № 99/2020/341643354		
Кадастровый номер:		51:18:0010112:319
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	муниципальное образование администрация города Кандалакша Мурманской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 51-01/02-3/2000-7234 от 01.12.2000
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
05.08.2020 № 99/2020/341643354			
Кадастровый номер:		51:18:0010112:319	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Муниципальное унитарное предприятие "Недвижимость Кандалакши", ИНН: 5102002253
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Хозяйственное ведение, № 51-51-02/012/2006-256 от 03.10.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	12.03.2015
		номер государственной регистрации:	51-51/002-51/002/007/2015-138/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	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 04.03.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.08.2020 № 99/2020/341644523			
Кадастровый номер:		51:18:0010112:320	
Номер кадастрового квартала:	51:18:0010112		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:В, Условный номер: 51:18:00 00 00:00:211:В		
Адрес:	город Кандалакша Мурманская область, улица Кандалакшское шоссе, 22		
Площадь, м²:	86.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание склада		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	912610		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.08.2020 № 99/2020/341644523			
Кадастровый номер:		51:18:0010112:320	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	51:18:0010108:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Франчук Сергей Георгиевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
05.08.2020 № 99/2020/341644523		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		51:18:0010112:320
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. муниципальное образование администрация города Кандалакша Мурманской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 51-01/02-3/2000-7235 от 01.12.2000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Муниципальное унитарное предприятие "Недвижимость Кандалакши", ИНН: 5102002253
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Хозяйственное ведение, № 51-51-02/012/2006-250 от 03.10.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
05.08.2020 № 99/2020/341646572		
Кадастровый номер:		51:18:0010112:335
Номер кадастрового квартала:	51:18:0010112	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:А, Условный номер: 51:18:00 00 00:00:211:А	
Адрес:	Мурманская обл., МО г.п. Кандалакша Кандалакшского р-на, г. Кандалакша, ш. Кандалакшское, дом 22	
Площадь, м²:	326.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание бытовых помещений	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1975	
Кадастровая стоимость, руб.:	3447871	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 05.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.08.2020 № 99/2020/341646572			
Кадастровый номер:		51:18:0010112:335	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	51:18:0010108:5		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Франчук Сергей Георгиевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
05.08.2020 № 99/2020/341646572		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		51:18:0010112:335
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. муниципальное образование администрация города Кандалакша Мурманской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 51-01/02-3/2000-6566 от 01.12.2000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Муниципальное унитарное предприятие "Недвижимость Кандалакши", ИНН: 5102002253
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Хозяйственное ведение, № 51-51-02/012/2006-252 от 03.10.2006
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

2789



КАНДАЛЯКШКА

ДЕЛО №

г. Кандалякша
ул. Кандалякшское шоссе
д. 22

Hydrophobic Colloids

1. Starch - a natural colloid, very soluble in water.

1. <u>Starch</u>	10-15% sol	10-15% sol
2. <u>Starch</u>	10-15% sol	10-15% sol
3. <u>Starch</u>	10-15% sol	10-15% sol

[illegible][illegible][illegible]

Figure 1 consists of four micrographs arranged in a 2x2 grid. The top row shows bread with a thin layer of mold, and the bottom row shows bread with a thick, dense layer of mold. The left column is labeled 'Control' and the right column is labeled '100% RH'. The micrographs show the growth of *Aspergillus fumigatus* on bread, with the 100% RH condition showing significantly more growth than the control.

14. *Phrynosoma hernandesi* (Lacépède) - Spiny-tailed Lizard

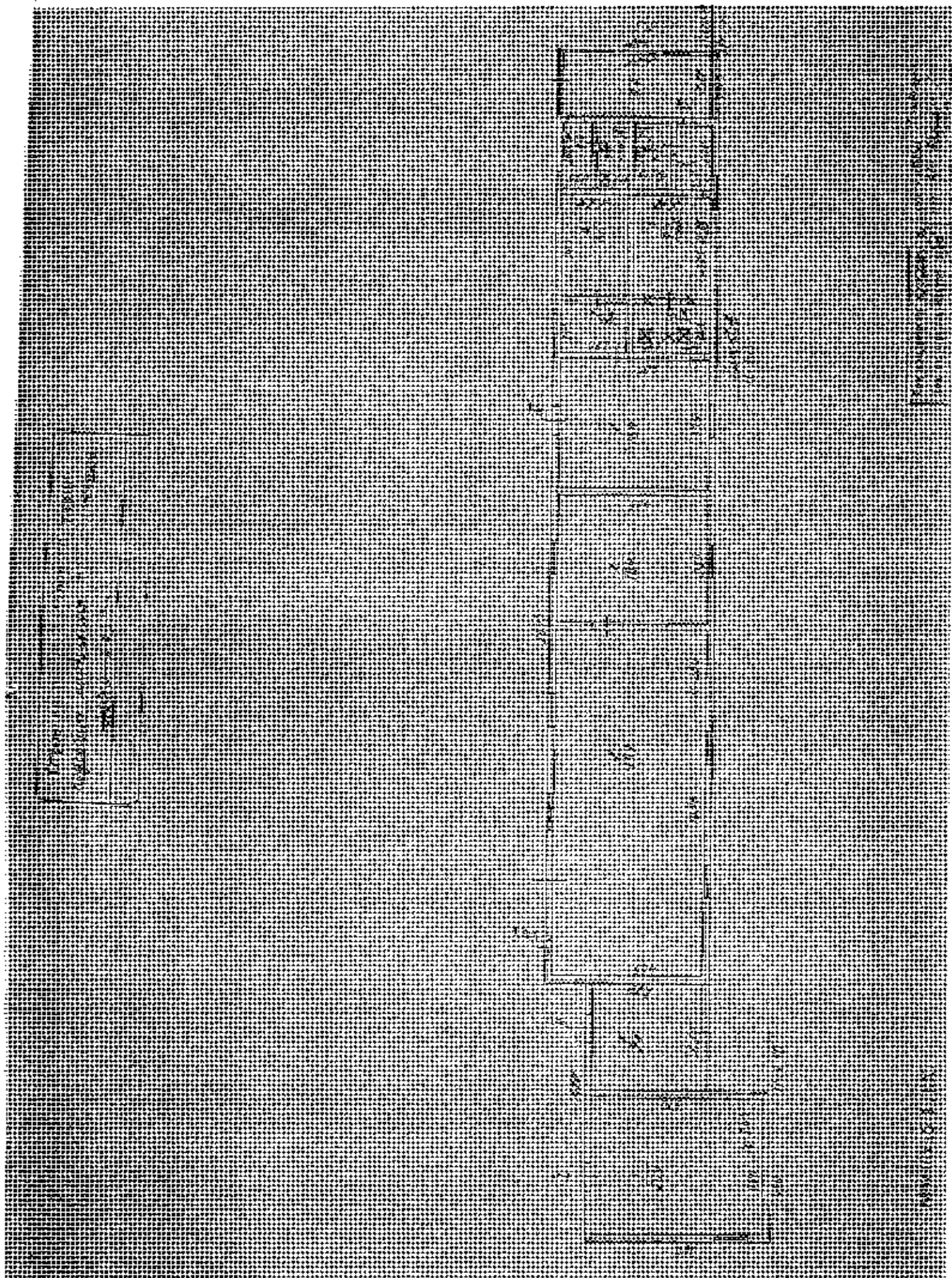
Locality	Sex	Age	Length	Weight	Snout-vent	Head	Body	Tail	Remarks
Barro Colorado	♂	Ad.	110	150	45	15	40	30	
Barro Colorado	♀	Ad.	100	120	40	14	35	25	
Barro Colorado	♂	Juv.	80	80	30	10	25	15	
Barro Colorado	♀	Juv.	70	70	25	9	20	10	
Barro Colorado	♂	Ad.	120	180	50	16	45	35	
Barro Colorado	♀	Ad.	110	160	45	15	40	30	
Barro Colorado	♂	Juv.	90	100	35	11	30	20	
Barro Colorado	♀	Juv.	80	90	30	10	25	15	
Barro Colorado	♂	Ad.	130	200	55	17	50	40	
Barro Colorado	♀	Ad.	120	180	50	16	45	35	
Barro Colorado	♂	Juv.	100	130	40	13	35	25	
Barro Colorado	♀	Juv.	90	110	35	12	30	20	
Barro Colorado	♂	Ad.	140	220	60	18	55	45	
Barro Colorado	♀	Ad.	130	200	55	17	50	40	
Barro Colorado	♂	Juv.	110	150	45	15	40	30	
Barro Colorado	♀	Juv.	100	130	40	14	35	25	
Barro Colorado	♂	Ad.	150	250	65	19	60	50	
Barro Colorado	♀	Ad.	140	220	60	18	55	45	
Barro Colorado	♂	Juv.	120	170	50	16	45	35	
Barro Colorado	♀	Juv.	110	150	45	15	40	30	
Barro Colorado	♂	Ad.	160	280	70	20	65	55	
Barro Colorado	♀	Ad.	150	250	65	19	60	50	
Barro Colorado	♂	Juv.	130	190	55	17	50	40	
Barro Colorado	♀	Juv.	120	170	50	16	45	35	
Barro Colorado	♂	Ad.	170	300	75	21	70	60	
Barro Colorado	♀	Ad.	160	270	70	20	65	55	
Barro Colorado	♂	Juv.	140	210	60	18	55	45	
Barro Colorado	♀	Juv.	130	190	55	17	50	40	
Barro Colorado	♂	Ad.	180	320	80	22	75	65	
Barro Colorado	♀	Ad.	170	290	75	21	70	60	
Barro Colorado	♂	Juv.	150	230	65	19	60	50	
Barro Colorado	♀	Juv.	140	210	60	18	55	45	
Barro Colorado	♂	Ad.	190	340	85	23	80	70	
Barro Colorado	♀	Ad.	180	310	80	22	75	65	
Barro Colorado	♂	Juv.	160	250	70	20	65	55	
Barro Colorado	♀	Juv.	150	230	65	19	60	50	
Barro Colorado	♂	Ad.	200	360	90	24	85	75	
Barro Colorado	♀	Ad.	190	330	85	23	80	70	
Barro Colorado	♂	Juv.	170	270	75	21	70	60	
Barro Colorado	♀	Juv.	160	250	70	20	65	55	
Barro Colorado	♂	Ad.	210	380	95	25	90	80	
Barro Colorado	♀	Ad.	200	350	90	24	85	75	
Barro Colorado	♂	Juv.	180	290	80	22	75	65	
Barro Colorado	♀	Juv.	170	270	75	21	70	60	
Barro Colorado	♂	Ad.	220	400	100	26	95	85	
Barro Colorado	♀	Ad.	210	370	95	25	90	80	
Barro Colorado	♂	Juv.	190	310	85	23	80	70	
Barro Colorado	♀	Juv.	180	290	80	22	75	65	
Barro Colorado	♂	Ad.	230	420	105	27	100	90	
Barro Colorado	♀	Ad.	220	390	100	26	95	85	
Barro Colorado	♂	Juv.	200	330	90	24	85	75	
Barro Colorado	♀	Juv.	190	310	85	23	80	70	
Barro Colorado	♂	Ad.	240	440	110	28	105	95	
Barro Colorado	♀	Ad.	230	410	105	27	100	90	
Barro Colorado	♂	Juv.	210	350	95	25	90	80	
Barro Colorado	♀	Juv.	200	330	90	24	85	75	
Barro Colorado	♂	Ad.	250	460	115	29	110	100	
Barro Colorado	♀	Ad.	240	430	110	28	105	95	
Barro Colorado	♂	Juv.	220	370	100	26	95	85	
Barro Colorado	♀	Juv.	210	350	95	25	90	80	
Barro Colorado	♂	Ad.	260	480	120	30	115	105	
Barro Colorado	♀	Ad.	250	450	115	29	110	100	
Barro Colorado	♂	Juv.	230	390	105	27	100	90	
Barro Colorado	♀	Juv.	220	370	100	26	95	85	
Barro Colorado	♂	Ad.	270	500	125	31	120	110	
Barro Colorado	♀	Ad.	260	470	120	30	115	105	
Barro Colorado	♂	Juv.	240	410	110	28	105	95	
Barro Colorado	♀	Juv.	230	390	105	27	100	90	
Barro Colorado	♂	Ad.	280	520	130	32	125	115	
Barro Colorado	♀	Ad.	270	490	125	31	120	110	
Barro Colorado	♂	Juv.	250	430	115	29	110	100	
Barro Colorado	♀	Juv.	240	410	110	28	105	95	
Barro Colorado	♂	Ad.	290	540	135	33	130	120	
Barro Colorado	♀	Ad.	280	510	130	32	125	115	
Barro Colorado	♂	Juv.	260	450	120	30	115	105	
Barro Colorado	♀	Juv.	250	430	115	29	110	100	
Barro Colorado	♂	Ad.	300	560	140	34	135	125	
Barro Colorado	♀	Ad.	290	530	135	33	130	120	
Barro Colorado	♂	Juv.	270	470	125	31	120	110	
Barro Colorado	♀	Juv.	260	450	120	30	115	105	
Barro Colorado	♂	Ad.	310	580	145	35	140	130	
Barro Colorado	♀	Ad.	300	550	140	34	135	125	
Barro Colorado	♂	Juv.	280	510	130	32	125	115	
Barro Colorado	♀	Juv.	270	490	125	31	120	110	
Barro Colorado	♂	Ad.	320	600	150	36	145	135	
Barro Colorado	♀	Ad.	310	570	145	35	140	130	
Barro Colorado	♂	Juv.	290	530	135	33	130	120	
Barro Colorado	♀	Juv.	280	510	130	32	125	115	
Barro Colorado	♂	Ad.	330	620	155	37	150	140	
Barro Colorado	♀	Ad.	320	590	150	36	145	135	
Barro Colorado	♂	Juv.	300	550	140	34	135	125	
Barro Colorado	♀	Juv.	290	530	135	33	130	120	
Barro Colorado	♂	Ad.	340	640	160	38	155	145	
Barro Colorado	♀	Ad.	330	610	155	37	150	140	
Barro Colorado	♂	Juv.	310	570	145	35	140	130	
Barro Colorado	♀	Juv.	300	550	140	34	135	125	
Barro Colorado	♂	Ad.	350	660	165	39	160	150	
Barro Colorado	♀	Ad.	340	630	160	38	155	145	
Barro Colorado	♂	Juv.	320	590	150	36	145	135	
Barro Colorado	♀	Juv.	310	570	145	35	140	130	
Barro Colorado	♂	Ad.	360	680	170	40	165	155	
Barro Colorado	♀	Ad.	350	650	165	39	160	150	
Barro Colorado	♂	Juv.	330	610	155	37	150	140	
Barro Colorado	♀	Juv.	320	590	150	36	145	135	
Barro Colorado	♂	Ad.	370	700	175	41	170	160	
Barro Colorado	♀	Ad.	360	670	170	40	165	155	
Barro Colorado	♂	Juv.	340	630	160	38	155	145	
Barro Colorado	♀	Juv.	330	610	155	37	150	140	
Barro Colorado	♂	Ad.	380	720	180	42	175	165	
Barro Colorado	♀	Ad.	370	690	175	41	170	160	
Barro Colorado	♂	Juv.	350	650	165	39	160	150	
Barro Colorado	♀	Juv.	340	630	160	38	155	145	
Barro Colorado	♂	Ad.	390	740	185	43	180	170	
Barro Colorado	♀	Ad.	380	710	180	42	175	165	
Barro Colorado	♂	Juv.	360	670	170	40	165	155	
Barro Colorado	♀	Juv.	350	650	165	39	160	150	
Barro Colorado	♂	Ad.	400	760	190	44	185	175	
Barro Colorado	♀	Ad.	390	730	185	43	180	170	
Barro Colorado	♂	Juv.	370	690	175	41	170	160	
Barro Colorado	♀	Juv.	360	670	170	40	165	155	
Barro Colorado	♂	Ad.	410	780	195	45	190	180	
Barro Colorado	♀	Ad.	400	750	190	44	185	175	
Barro Colorado	♂	Juv.	380	710	180	42	175	165	
Barro Colorado	♀	Juv.	370	690	175	41	170	160	
Barro Colorado	♂	Ad.	420	800	200	46	195	185	
Barro Colorado	♀	Ad.	410	770	195	45	190	180	
Barro Colorado	♂	Juv.	390	730	185	43	180	170	
Barro Colorado	♀	Juv.	380	710	180	42	175	165	
Barro Colorado	♂	Ad.	430	820	205	47	200	190	
Barro Colorado	♀	Ad.	420	790	200	46	195	185	
Barro Colorado	♂	Juv.	400	750	190	44	185	175	
Barro Colorado	♀	Juv.	390	730	185	43	180	170	
Barro Colorado	♂	Ad.	440	840	210	48	205	195	
Barro Colorado	♀	Ad.	430	810	205	47	200	190	
Barro Colorado	♂	Juv.	410	770	195	45	190	180	
Barro Colorado	♀	Juv.	400	750	190	44	185	175	
Barro Colorado	♂	Ad.	450	860	215	49	210	200	
Barro Colorado	♀	Ad.	440	830	210	48	205	195	
Barro Colorado	♂	Juv.	420	790	200	46	195	185	
Barro Colorado	♀	Juv.	410	770	195	45	190	180	
Barro Colorado	♂	Ad.	460	880	220	50	215	205	
Barro Colorado	♀	Ad.	450	850	215	49	210	200	
Barro Colorado	♂	Juv.	430	810	205	47	200	190	
Barro Colorado	♀	Juv.	420	790	200	46	195	185	
Barro Colorado	♂	Ad.	470	900	225	51	220	210	
Barro Colorado	♀	Ad.	460	870	220	50	215	205	
Barro Colorado	♂	Juv.	440	830	210	48	205	195	
Barro Colorado	♀	Juv.	430	810	205	47	200	190	
Barro Colorado	♂	Ad.	480	920	230	52	225	215	
Barro Colorado	♀	Ad.	470	890	225	51	220	210	
Barro Colorado	♂	Juv.	450	850	215	49	210	200	
Barro Colorado	♀	Juv.	440	830	210	48	205	195	
Barro Colorado	♂	Ad.	490	940	235	53	230	220	
Barro Colorado	♀	Ad.	480	910	230	52	225	215	
Barro Colorado	♂	Juv.	460	870	220	50	215	205	
Barro Colorado	♀	Juv.	450	850	215	49	210	200	
Barro Colorado	♂	Ad.	500	960	240	54	235	225	
Barro Colorado	♀	Ad.	490	930	235	53	230	220	
Barro Colorado	♂	Juv.	470	890	225	51	220	210	
Barro Colorado	♀	Juv.	460	870	220	50	215	205	

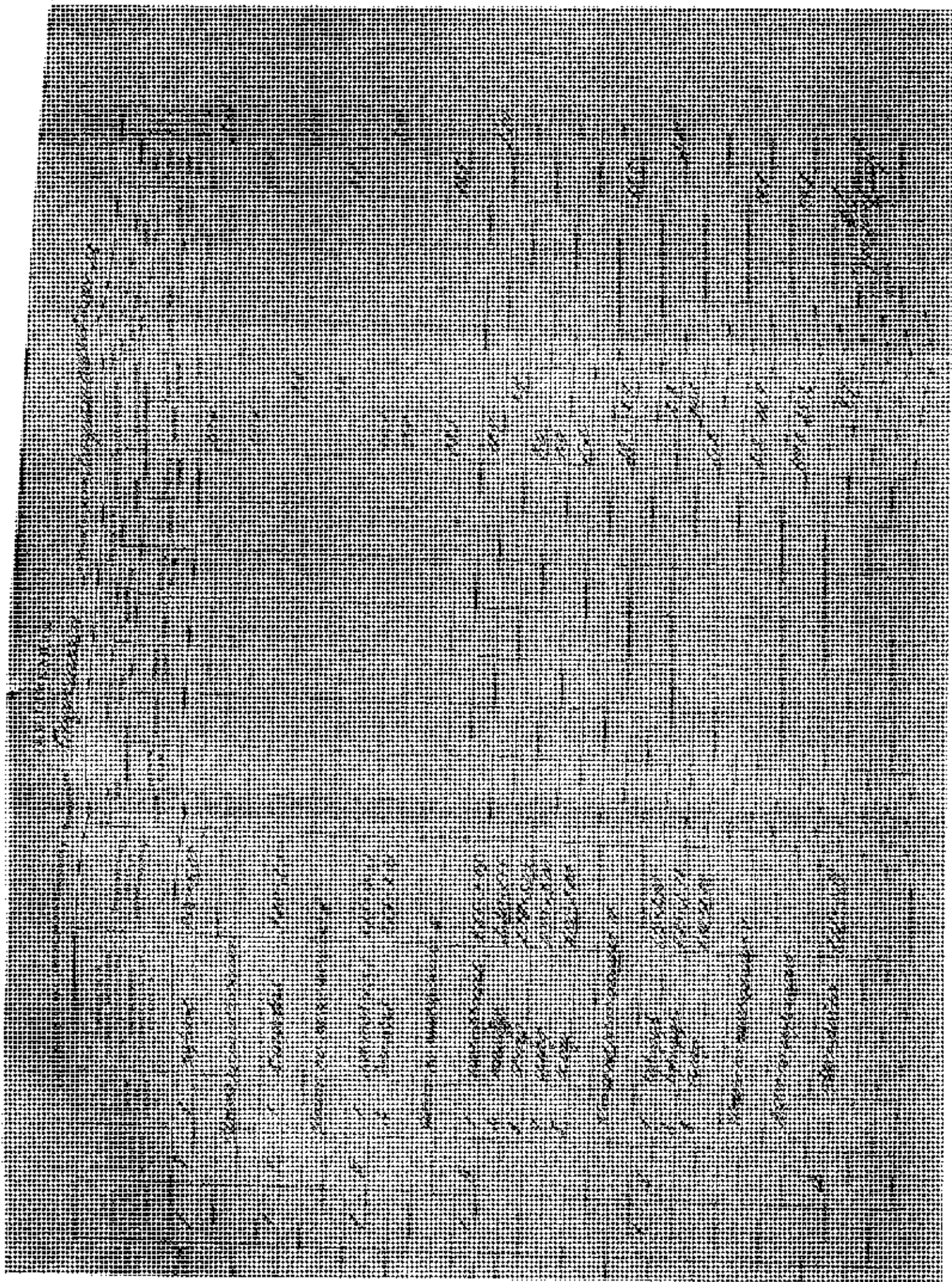
This is a full-page image of a blank sheet of graph paper. The paper has a light beige or cream color. A uniform grid of thin black lines covers the entire surface, creating small squares. There are approximately 20 columns and 20 rows of squares. The grid lines are evenly spaced and extend across the page without any margins or additional markings.

[illegible]

5	23	100	100	100	100
4	24	100	100	100	100
3	25	100	100	100	100

8-7 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046





2790

Тек. изм. вносо по 5.07.2006
Техник инвен. а. изд. ор. А

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ДЕЛО № _____

г. Кандалакша
ул.Кандалакшское шоссе
д.22

(год)

Мурманское областное
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Мурманская
Район Кандалакшский
Город (др. поселение) Кандалакша
Округ города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ склада
(назначение нежилого строения)

№ 22 по улице (пер.) Кандалакшское шоссе (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>2790</u>					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 5 » 07 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности объекта

трестрозовый № _____

Фонд Курманг. с.с.б.

[illegible]

II. Эксплуатация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь				Выбор. Классиф. 119
по документам	фактически	застроенная	земельный	застроенный	прочие		
		91					

III. Благоустройство здания, кв. м

[illegible]

IV. Общие сведения

Использование Класс

Количество мост (мощность) _____

5) _____

B) _____

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

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XII. Общая стоимость, руб.

[illegible]

5 04 2005

Исполнил

Перехватова

- 22 - 04 1005.

Проверил

22. P.F. Lees

Директор ГУПТИ

Лисовская Ж.А.

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" ____ " ____ г.	" ____ " ____ г.	" ____ " ____ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник ГУПТИ			

103

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Гитара А Год постройки 1951 Число этажей 1

Группа капитальности V Вид внутренней отделки —

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (признаки износа)	Удельный вес по таблице	Поврежден к урону, по кр. листу, %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ, %	% износа к среднему по г. 7 к. гр. 8	Тех. износ	
									износ	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	Фундаменты	деревянные столбы	гниль	19	1	19	45	8.6		
II	Стены и их наружная отделка	тесовые, окрашенные масляной краской		25	1	25	45	11.6		
III	Перегородки	тесовые	перекос							
			гниль							
IV	Внутренняя отделка	карпачное								
		мажурчатное								
		карпачное								
V	Крыша	сплошная и обрешетка атласа	гниль	4	1	4	40	2.8		
		деревянные	гниль							
VI	Полы	фанерные	перекос	15	1	15	45	6.8		
		фанерные	гниль							
VII	Потолки	простой работы	перекос	8	1	8	40	3.6		
			обдирка							
VIII	Сл. и вспомогат. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснабж.								
		белки								
		электроснабж.	открытая проводка	2	1	2	45	0.9		
		радио	натяжные							
		телефон	проводки							
		вентиляция								
		лифты								
IX	Прочие работы	прочие работы	коврики	5	1	5	50	2.5		

Итого: 100 * 81 * 36.8

$$\text{проц. износа (гр. 9) } \times 100 = \frac{100 \cdot 36.8}{11} = 45\%$$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
	литера _____ H				литера _____ H				литера _____ H			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	

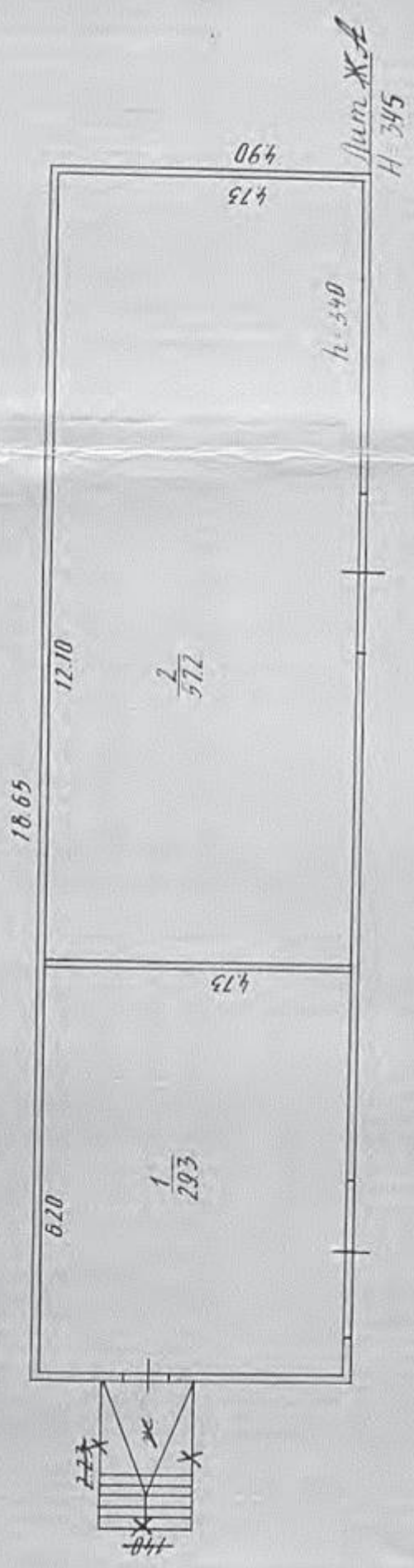
Наименование конструктивных элементов	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.	_____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправк.
	литера _____ H				литера _____ H				литера _____ H			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Ранжир по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправк.	Количество, обьем, куб. м, площ., кв. м	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						Удельн. вес	Грунт, капит.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Отопление	18	262	10 ³	18.7									315		45	

Огребание (размещение) по улице

дом № Клад принадлежашее
МКО КАЗА



Масштаб 1:100

СОСТАВИЛ Григорьев
ПО 6/м-852
Проверил: Маслов

211

Иск. заяв. вступил в силу 30.01.2001.
Исполн. истреб. и. взыскат. [подпись]

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ДЕЛО № _____

г. Кандалакша
ул.Кандалакшское шоссе
д.22

(год)

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Мурманское областное

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край Мурманская

Район Кандалакшский

Город (др. поселение) Кандалакша

Округа города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Эксповна помещений

(назначение нежилого строения)

№ 22 по улице (пер.) Кандалакшское шоссе (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>211</u>					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 5 » 07 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности объекта

ИСТОСД-Р №

Фонд Мужич. ссб.

[illegible]

II. Эксплуатация земельного участка, кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания, кв. м

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение

Использование Житовые помещения

Количество мест (мощность)

(a)

6)

(g)

7

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Пятая А Год постройки 1945 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (признаки износа)	Удельный вес по таблице	Объемный расход (м³ на 1 м²)	Удельный вес по таблице	Объемный расход (м³ на 1 м²)	Удельный вес по таблице	Объемный расход (м³ на 1 м²)	Тех. износ	
										износ, %	с. (среднее)
1	Фундамент	ж/б блоки		5	1	5	15	0.8			
2	1) Стены и перегородки	кирпичные оштукатуренные шпатель. кирпичная		26	1	26	20	5.2			
	2) Перегородки	кирпичные и деревянные									
3	Полы	деревянные	трещины	16	1	16	30	4.8			
	Полы (бетонные)	отделочное и ж/б блоки	на котлах								
4	Крыша	шиферная по деревянной обрешетке	откавы	4	1	4	25	1.0			
5	Потолки	гипсовые окраш. цементные и цементно-песчаная плитка	изломан. отделочный досок	9	1	9	25	2.3			
6	Двери	2-не створные	накрываются	10	1	10	25	2.5			
	Двери	придверное простое	и напольные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен	штукатурка	6	1	6	25	1.5			
		окраска окон, дверей и потолка. Шпатель. краской	отслаивание штукатурки								
8	Система водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, лифты	централизованное		22	1	22	25	5.5			
		трубы стальные									
		трубы чугунные									
		провода скрытые	провода								
		провода скрытые	провода								
		провода открытые	провода								
9	Прочие работы	прочие работы	прочие работы	2	1	2	30	0.6			

Проц. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{проц. износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{100 \times 24.2}{100} = 24.2\%$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка				пристройка				пристройка			
	литера А H = 1.95	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.	литера А1 H = 1.30	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.	литера А2 H = 1.95	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты	дер. ст.	8	1	8	бутовый	11	1	11	дер. ст.	8	1	8
Стены и перегородки	шиферн.	30	1	30	кирпичн.	26	1	26	шиферн.	30	1	30
Перекрытия	—	3	—	—	дерев.	4	1	4	—	3	—	—
Крыша	шиферн.	13	1	13	шиферн.	13	1	13	шиферн.	13	1	13
Полы	дощатые	7	1	7	дощатые	7	1	7	дощатые	7	1	7
Премы	простая работа	15	1	15	простая работа	14	1	14	простая работа	15	1	15
Стелочные работы	—	17	—	—	—	18	—	—	—	17	—	—
Электроосвещение	эл.-60	4	1	4	эл.-60	4	1	4	эл.-60	4	1	4
Прочие работы	простая работа	3	1	3	простая работа	3	1	3	простая работа	3	1	3
Итого		100	x	80		100	x	82		100	x	80

Наименование конструктивных элементов	пристройка											
	литера А3 H = 1.15	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице	Площадь	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты	бутовый	11	1	11								
Стены и перегородки	кирпичн.	26	1	26								
Перекрытия	дерев.	4	1	4								
Крыша	шиферн.	13	1	13								
Полы	—	7	—	—								
Премы	пр. раб.	14	1	14								
Стелочные работы	—	18	—	—								
Электроосвещение	—	4	—	—								
Прочие работы	пр. раб.	3	1	3								
Итого		100	x	71		100	x			100	x	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сооружения	№ площади	Назначение	Стоимость изматериала по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость изматериала с поправк.	Коэффициент, умножить на	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость
						качества	группы	качества									
А	Основное	18	438	м ²	22.7									1.81		24	
А	пристройка	28	1640	м ²	11.5									15		80	
А1	— " —	28	1640	м ²	12.5									86		82	
А2	— " —	28	1640	м ²	11.5									12		80	
А3	— " —	28	1640	м ²	12.5									6		71	

IX. Техническое описание служебных построек

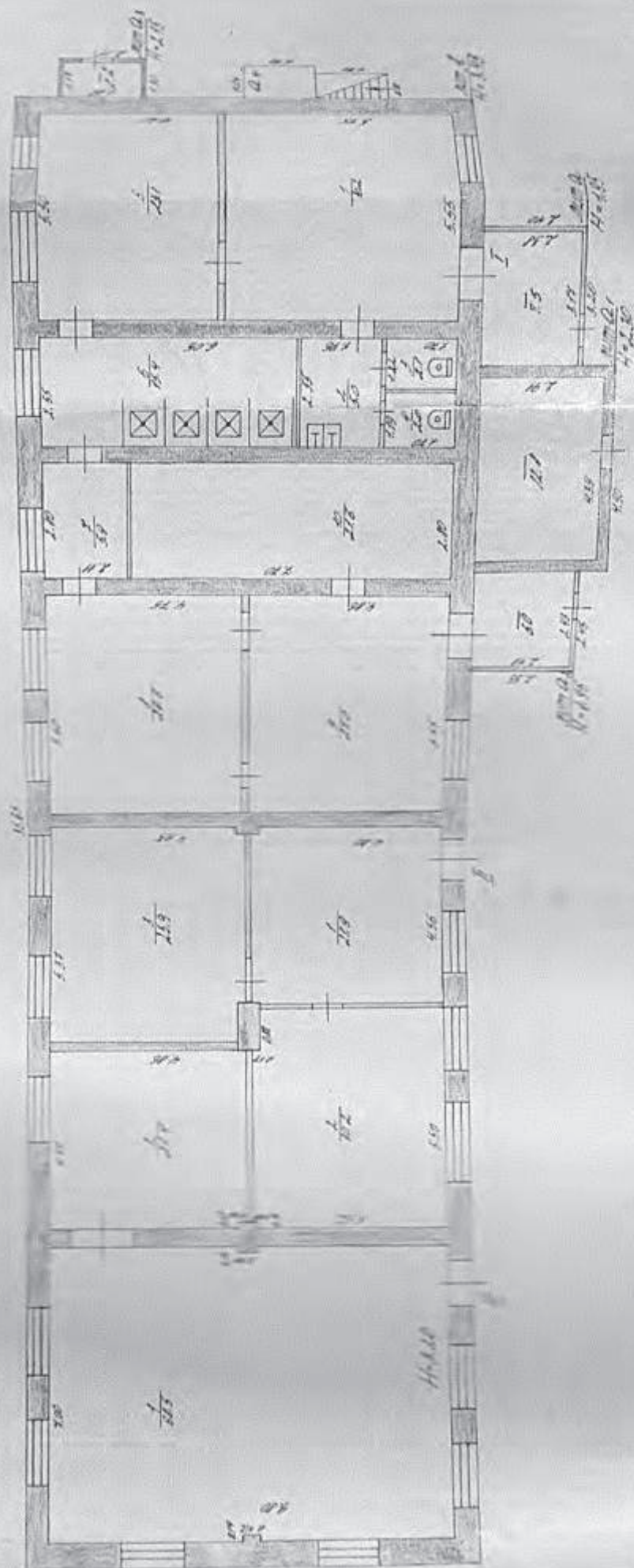
Наименование конструктивных элементов	Итого л.п. = 3.80	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1	Итого л.п. =	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1	Итого л.п. =	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1
Фундаменты	дерев. стол	14	1	14								
Стены и перегородки	тепловые	33	1	33								
Перекрытия	—											
Крыша	шифер	16	1	16								
Полы	дощат.	13	1	13								
Проемы	проем. раб.	5	1	5								
Отделочные работы	—	5	—	—								
Электроосвещение	—	5	—	—								
Прочие работы	проем. раб.	9	1	9								
Итого		100	x	90		100	x		100	x		
Формулы для подсчета площади, объема $S = 6.45 \times 5.40 = 34.83$ $V = 3.48 \times 3.5 = 12.18$												

Наименование конструктивных элементов	Итого л.п. =	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1	Итого л.п. =	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1	Итого л.п. =	Удельн. пос. по табл. 1	Площадь	Удельн. пос. с табл. 1
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x		100	x		
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование постройки	№ таблица	№ п/п	Итого	Стоимость по табл. 1	Площадь и стоимость, координаты, м					Стоимость по табл. 1	Количество, шт.	Стоимость по табл. 1	Количество, шт.	Стоимость по табл. 1
					Удельн. пос.	Площадь	Удельн. пос.	Площадь	Удельн. пос.					
Г сарай	28	16.58	м ²	6.30							132		45	

ПОСТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
СТРОЕНИЯ по адресу:
Гор(пос) *Кирово-Волынск*
по улице (пос) *Кирово-Волынск* № *22*



Масштаб 1:100

11. *Epilobium angustifolium*
 12. *Epilobium angustifolium*
 13. *Epilobium angustifolium*

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.08.2020 № 99/2020/341978322			
Кадастровый номер:		51:18:0010108:5	

Номер кадастрового квартала:	51:18:0010108
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 51:18:05:02:02:05
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Мурманская обл., МО г.п. Кандалакша Кандалакшского р-на, г. Кандалакша, ш. Кандалакшское
Площадь:	4480 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11287987.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	51:18:0010112:335, 51:18:0010112:319, 51:18:0010112:320
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.08.2020 № 99/2020/341978322			
Кадастровый номер:		51:18:0010108:5	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для обслуживания стройдвора и канализационной насосной станции
Сведения о кадастровом инженере:	Деревцов Александр Николаевич №51-12-87
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.08.2020 № 99/2020/341978322			
Кадастровый номер:		51:18:0010108:5	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Франчук Сергей Георгиевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.08.2020 № 99/2020/341978322			
Кадастровый номер:		51:18:0010108:5	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.08.2020 № 99/2020/341978322			
Кадастровый номер:		51:18:0010108:5	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444566.82	1417855.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444556.54	1417914.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	444529.6	1417914.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	444489.22	1417912.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444496.08	1417844.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444503.84	1417846.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444504.12	1417844.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444518.98	1417847.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



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

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» января 2008 г. за регистрационным
номером 002879

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №007031-1 от 26.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 26.03.2021;
2. №011181-2 от 24.04.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 24.04.2021;
3. №015689-3 от 23.11.2018. Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 сентября 2020 г.

Дата составления выписки 01 сентября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков
(подпись)

В.В. Зюриков

Диплом является государственном документом:
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на издание нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 04/23



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 559040

Настоящий диплом выдан

Сергею Францу
Георгиевичу
в том, что он(а) с 11 октября 1999г. по 26 января 2001г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевой
институте повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического
Университета программы "Оценка
активов, бизнеса и индустрии" специализация
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 января 2001г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Францу

Сергея Георгиевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Решено (директор)

Генерал-майор Мотурбург 1001-2001

Фамилия, имя, отчество **ФРАНЧУК**
СЕРГЕЙ
ГЕОРГИЕВИЧ

имеет документ об образовании (высшим, средним профессиональным)
 Диплом о высшем образовании

С "11 октября 1999 г. по "26" января 2001 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
 Межотраслевом институте повышения квалификации
 Санкт-Петербургского государственного
 университета (наименование образовательного учреждения (подразделения))

политехнического университета
дипломатического профессионального образования

по программе
 «Оценка активов, бизнес-университет»
 специализация **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)**
(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»
(наименование темы)

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

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Приемы обеспечения формирования, оформления и оценки собственности	24	Зачет
2.	Методы и методики оценки рыночной стоимости	20	Зачет
3.	Бухгалтерский учет в аудит	36	Зачет
4.	Экономическая аудит	20	Зачет
5.	Налоги и налогообложение	20	Зачет
6.	Методические методики в оценке	20	Зачет
7.	Организация и финансирование инвестиций	20	Зачет
8.	Основы оценки стоимости имущества	10	Зачет
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	10	Зачет
10.	Основы оценки стоимости изданий	70	Зачет
11.	Оборудование и транспортные средства	50	Зачет
12.	Основы оценки стоимости недвижимых активов и интеллектуальной собственности	50	Зачет
13.	Основы оценки стоимости объектов недвижимости	70	Зачет
14.	Ценообразование в строительстве	22	Зачет
15.	Оценка стоимости земли	30	Зачет
16.	Курсовая работа	60	Зачет
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	22	Зачет
21.	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	30	Зачет
22.	Ценообразование интеллектуальной собственности	30	Зачет
23.	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	20	Зачет
24.	Практика оценки стоимости имущественных активов	60	Зачет
25.	Курсовая работа	20	Зачет
26.	Практика оценки стоимости предприятий	20	Зачет
27.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	20	Зачет
28.	Оценка стоимости валютных бумаг	22	Зачет
29.	Курсовая работа	22	Зачет
Всего:		808	23/6

Ректор (директор) _____
 Секретарь _____
 М.П. _____

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007031-I _____ « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Франчуку Сергею Георгиевичу

выдан

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

Формат А4, 100 г/м², 100% хлопок, 100% хлопок, 100% хлопок

004317 - КА1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 20120В4000039

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ : ОЦЕНЩИК - Франчук Сергей Георгиевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 14 500 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,048%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» января 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» января 2021 г.	по «19» января 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

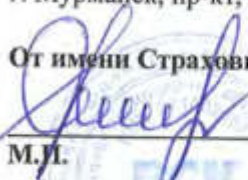
Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Мурманский филиал: 183032,

г. Мурманск, пр-кт, Ленина, 16А

От имени Страховщика:

 /Н.Э. Широкая/
М.А.

Место выдачи Страхового полиса: г. Мурманск

Дата выдачи «20» 01 2021 г.