****

**ОТЧЕТ**

об определении рыночной стоимости имущества, расположенного

по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31,

принадлежащего ОАО «МСРЗ МФ»

***№ 063/1 – ПО – 2014***

**Заказчик:** ОАО «Мурманский судоремонтный

завод Морского флота»

ОГРН 1025100832680

**Оценщики:**  *Раковский В.И.*

*Торицын М.Ю.*

**Место нахождения**  г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22

**оценщиков:** САФУ, оф. 2-404,

тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления**

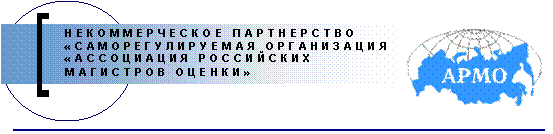
**стоимости:** 22 декабря 2014 г.

**Дата составления**

**отчета:** 14 января 2015 г.

г. Архангельск

2015

****

163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404,

тел. (8182) 21-61-29

14 января 2015 г. № 063/1-ПО-2014

**Сопроводительное письмо**

В соответствии с договором № 063 от 15.09.2014 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости 3 объекта недвижимости; кран портальный монтажный KONE, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31, принадлежащей ОАО «МСРЗ МФ».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки (ее назначение) – для целей совершения сделки купли-продажи.

Оценка объекта произведена по состоянию на 22 декабря 2014 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, правилами и стандартами оценочной деятельности  НП «АРМО», утвержденными Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно (с учетом НДС) на дату оценки:

***12 350 000 рублей***

***(Двенадцать миллионов триста пятьдесят тысяч рублей)***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

**С уважением, оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

**Оглавление**

1. Основные Факты и Выводы 5

2. Задание на оценку 7

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках 8

4. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9

5. применяемые стандарты оценочной деятельности 9

5.1. Применяемые стандарты 9

5.2. Применяемые официальные документы 10

5.3. Термины и определения 10

5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13

6. Описание объекта оценки 14

6.1. Права на оцениваемые объекты 14

6.2. Описание объектов оценки 14

7. Социально-экономические обзоры 21

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-октябрь 2014г. 21

7.2. Обзор экономического положения в Мурманской области за январь-ноябрь 2014 г. 22

7.3 Обзор экономического положения в г. Мурманск. 22

7.3.1 Социально-экономическое положение 23

7.3.2Административное деление 23

8. Обзоры рынка объекта оценки 23

8.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости 23

8.2 Обзор рынка недвижимости в г. Мурманск 28

8.3 Обзор рынка кранового оборудования 34

9. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 36

9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости 36

9.1.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, «как свободного» 36

9.1.2. Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями» 37

10 Анализ наиболее эффективного использования оборудования 40

11. Подходы к определению рыночной стоимости объектов недвижимости 41

11.1 Затратный подход при оценке недвижимости 41

11.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости 46

11.3 Доходный подход при оценке недвижимости 46

12. Определение рыночной стоимости объектов НЕДВИЖИМОСТИ 48

12.1 Затратный подход 48

12.1.1. Расчет стоимости земельного участка 48

12.1.2. Расчет стоимости улучшений 51

12.2. Доходный подход 53

12.3 Сравнительный подход 54

12.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов 61

10. Обзор общепринятых подходов оценки оборудования 63

13.1 Затратный подход 63

13.2 Сравнительный подход 65

13.3 Доходный подход 65

14. Определение рыночной стоимости оборудования 66

14.1 Затратный подход 66

14.2 Сравнительный подход 66

14.3 Доходный подход 66

14.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов 67

Заявление о качестве 68

Источники и литература 69

Приложение 70

# 1. Основные Факты и Выводы

В соответствии с договором № 063 от 15.09.2014 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости 3 объекта недвижимости; кран портальный монтажный KONE, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31, принадлежащей ОАО «МСРЗ МФ».

**Таблица 1.1 Основные факты и выводы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид Объекта оценки | Объекты недвижимости - 3 шт.,  Кран портальный монтажный KONE | |
| Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления | № 063/1-ПО-2014 от 14 декабря 2015 г. | |
| Основание для проведения оценки | Договор № 063 от 15.09.2014 г., | |
| Краткая характеристика  Объекта оценки | 1. Земельный участок общей площадью 158122 кв.м из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации здания и сооружений завода. Кадастровый номер 51:20:0003047:20. Адрес: г. Мурманск, пр. Портовый, д. 3 корп. 8. Земельный участок оценивается под площадью застройки объектов капитального строительства.  2. Краткая характеристика объектов капитального строительства приведена в табл. 1.2. Характеристики объектов капитального строительства приняты на основании свидетельств о праве собственности и технических паспортов.  3. Краткая характеристика кран портальный монтажный KONE приведена в табл. 1.3 и принята на основании технического паспорта  Адрес местонахождения: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31 | |
| Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки) | Земельный участок – право (бессрочного) постоянного пользования  Объекты капитального строительства и оборудование - собственность | |
| Наличие у Объекта обременений | Отсутствуют | |
| Правообладатель объекта оценки | ОАО «МСРЗ МФ»  ОГРН 1025100832680 Дата регистрации 26.07.2002 г. | |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости | |
| Вид стоимости | Рыночная | |
| Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки) | Для целей совершения сделки купли-продажи | |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) | 22.12.2014 г. | |
| Период проведения работ по оценке | с 22.12.2014 г. по 14.01.2015 г. | |
| Дата осмотра Объекта оценки | 22.12.2014 г. | |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо) | Балансовая стоимость объектов оценки приведена в таблице 1.2-1.3 | |
| **Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости** | | |
| Наименование подхода | **Вес подхода, %** | |
| Затратный подход, руб. | **30** | |
| Сравнительный подход, руб. | **35** | |
| Доходный поход, руб. | **35** | |
| **Результаты оценки рыночной стоимости крана KONE** | | |
| Наименование подхода | | **Вес подхода, %** |
| Затратный подход, руб. | | **100** |
| Сравнительный подход, руб. | | **Не применялся** |
| Доходный поход, руб. | | **Не применялся** |

**Таблица 1.2 – Результаты оценки объектов недвижимости**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование объекта** | **Общая площадь, кв.м** | **Площадь земельного участка (площадь застройки), кв.м** | **Стоимость по затратному подходу, руб.** | **Стоимость по сравнительному подходу, руб.** | **Стоимость по доходному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость (с НДС), руб.** | **Рыночная стоимость округленно (с НДС), руб.** |
|
| 1 | Забор вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26 | 647,73 п.м. | - | **1 256 809,08** | **Не применялся** | **Не применялся** | **1 256 809,08** | **1 260 000** |
| 2 | Металлический склад №3 на территории завода | 660,9 | 660,9 | **4 542 703,21** | **2 279 797,31** | **2 462 958,17** | **3 022 775,38** | **3 020 000** |
| 3 | Лесосушилка паровая на 2 камеры | 399,3 | 445 | **4 331 726,04** | **2 538 495,51** | **3 941 204,04** | **3 567 412,65** | **3 570 000** |
|  | Итого |  |  |  |  |  |  | **7 850 000** |

**Таблица 1.3 – Результаты оценки оборудования**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Год выпуска** | **Стоимость по затратному подходу, руб.** | **Стоимость по сравнительному подходу, руб.** | **Стоимость по доходному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость с НДС, руб.** | **Рыночная стоимость округленно[[1]](#footnote-1) с НДС, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кран потальный монтажный KONE г/п 30тн | 1982 | 4 500 000 | Не применялся | Не применялся | 4 500 000 | **4 500 000** |

**С уважением, оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

# 2. Задание на оценку

**Таблица 2.1 – Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты оценки** | Объекты недвижимости - 3 шт.,  Кран портальный монтажный KONE |
| **Краткая характеристика Объекта оценки** | 1. Земельный участок общей площадью 158122 кв.м из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации здания и сооружений завода. Кадастровый номер 51:20:0003047:20. Адрес: г. Мурманск, пр. Портовый, д. 3 корп. 8. Земельный участок оценивается под площадью застройки объектов капитального строительства.  2. Краткая характеристика объектов капитального строительства приведена в табл. 1.2. Характеристики объектов капитального строительства приняты на основании свидетельств о праве собственности и технических паспортов.  3. Краткая характеристика кран портальный монтажный KONE приведена в табл. 1.3 и принята на основании технического паспорта  Адрес местонахождения: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31 |
| **Имущественные права на объекты оценки** | Земельный участок – право (бессрочного) постоянного пользования  Объекты капитального строительства и оборудование - собственность |
| **Правообладатель объекта оценки** | ОАО «МСРЗ МФ»  ОГРН 1025100832680 Дата регистрации 26.07.2002 г. |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости |
| **Вид стоимости** | Рыночная |
| **Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)** | Для целей совершения сделки купли-продажи |
| **Дата оценки** | 22 декабря 2014 г. |
| **Срок проведения оценки** | С 22 декабря 2014 г. по 14 января 2015 г. |
| **Основание для оценки:** | Договор № 063 от 15.09.2014 г. |
| **Дата составления отчета** | 14 января 2015 г. |
| **Порядковый номер отчета** | № 063/1-ПО-2014 |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | |
| 1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;  2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;  3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;  4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации;  5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;  6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.  7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.  8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев. | |

# 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

**Таблица 3.1 – Сведения о заказчике**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения о заказчике** | |
| Наименование заказчика | [Открытое акционерное общество «Мурманский судоремонтный завод Морского флота](http://egrul.nalog.ru/#r2267822a3c66a9e0e79a2c7ba117cb88)» в лице конкурсного управляющего  Смирнова О.Г. |
| ОГРН | 1025100832680 |
| Дата присвоения ОГРН | 26.07.2002 г. |
| Юридический (фактический) адрес: | 125239, г. Москва, Переулок Старокоптевский, 7, 18 |

**Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках**

|  |  |
| --- | --- |
| **Раковский Виктор Иванович**  Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г.  Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска  ***Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности*** | |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г.  Выписка №61-10/14 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 15 октября 2014 г.  Страховой полис № 19/14-200582 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. | |
| ***Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности*** | |
| Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д.  Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. | |
| *тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64* | |
| **Торицын Михаил Юрьевич**  Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г.  Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска  ***Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности*** | |
| Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г.  Выписка №62-10/14 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 15 октября 2014 г.  Страховой полис № 19/14-200583 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. | |
| ***Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности*** | |
| Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д.  Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. | |
| *тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58* | |
| Место нахождения оценщиков | 163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29 |
| Сведения о привлекаемых специалистах и организациях | Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались |

# 4. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации;

5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

# 

**Особые допущения и ограничительные условия**

9. При формировании рыночной стоимости Оценщик исходил из предположения, что объекты свободны от каких – либо претензий, кроме оговоренных в Отчете.

10. Значения основных параметров и объемно-планировочных решений существующих улучшений принимались Оценщиком на основании имущественно-правовой инвентаризации, а также на основании информации, предоставленной заказчиком, и визуального осмотра. Информация о значениях основных параметров и объемно-планировочных решениях объектов, документы имущественно-правовой инвентаризации которых отсутствуют, принята на основании данных предоставленной заказчиком в виде справки, а также на основании визуального осмотра.

11. Объекты капитального строительства расположены на земельном участке общей площадью 158122 кв.м из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации здания и сооружений завода, кадастровый номер 51:20:0003047:20. Адрес: г. Мурманск, пр. Портовый, д. 3 корп. 8. Межевания земельного участка для эксплуатации каждого объекта капитального строительства не проведено. Поэтому в рамках проведенной оценки площади земельного участка принята равной площади застройки зданий. Земельный участок для эксплуатации забора не выделен.

# 5. применяемые стандарты оценочной деятельности

## 5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России ["Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm) от 20 июля 2007 года № 256;

2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России ["Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_255_fso-2_valuation-purposes.htm) от 20 июля 2007 года № 255;

3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России [Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_254_fso-3_appraisal-report.htm) от 20 июля 2007 года № 254;

4. ФСО-4: Приказ Минэкономразвития России [Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»](http://www.labrate.ru/laws/20101022_prikaz_mert_508_fso-4_kadastrovaya.htm) от 22 октября 2010 года № 508;

5. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России [Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»](http://www.labrate.ru/laws/20101022_prikaz_mert_508_fso-4_kadastrovaya.htm) от 25 сентября 2014 года № 611;

6. Правила и стандарты оценочной деятельности  НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/poslednyaya_redaktsiya/sto_armo_1_01.doc)

7. Правила и стандарты оценочной деятельности  НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/sto_armo_2.01.doc)

Обоснованием использования федеральных стандартов оцен­ки (ФСО-1, -2, -3, -7) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оцен­щиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Стандарт НП «АРМО» «[ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/poslednyaya_redaktsiya/sto_armo_1_01.doc), а также Стандарт НП «АРМО» [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](http://www.sroarmo.ru/files/standarti/sto_armo_2.01.doc) разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

## 5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

* Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
* Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
* Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98 (утверждена Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта РФ 10.12.1998 г., разработана Государственным НИИ автомобильного транспорта – НИИАТ, М. ФГУП-НИИАТ, 2005);
* Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утверждены Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 № 1072)

## 

## 5.3. Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

*Рыночная стоимость* – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Инвестиционная стоимость* (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

*Ликвидационная стоимость* (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

*Кадастровая стоимость* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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.

*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.

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

*Метод оценки* – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Безрисковая ставка доходности* – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

*К недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение *права собственности* на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

*Субъекты права собственности* - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

*Допущения* – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть принятыми при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

*Ограничительные условия* – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

законодательством.

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

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.05.2014 №01/002/2014-11792 кадастровый №51:20:0003047:20 выдано управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

2. Технический паспорт на производственное здание Склад №3 (металлический) инв. № 000033, составлен в 1975 г.

3. Технический паспорт на лесосушку паровую на 2 камера (Лесосушилка паровая на 2 камеры) инв. № 13715 составлен на 16 октября 2009 г.

4. Паспорт портального крана Kone K6553 регистрационный № 72392

5. Инвентарные карточки на объекты оценки

# 6. Описание объекта оценки

## 6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщики осуществили сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость имущества: 3 объектов недвижимости; кран портальный монтажный KONE, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31, принадлежащей на праве собственности ОАО «МСРЗ МФ».

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности», «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

## 6.2. Описание объектов оценки

Таблица 6.1 – Описание земельного участка общей площадью 158122 кв.м

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| *Общая характеристика здания* | |
| **Наименование Объекта оценки** | Земельный участок |
| **Общая площадь, кв.м** | 158122 |
| **Адрес объекта:** | Мурманская область, город Мурманск, проезд Портовый |
| **Окружение** | Окружением объекта являются производственная застройка. |
| **Месторасположение и транспортная доступность:** | В прибрежной зоне г. Мурманска, в центральной части города. Транспортная доступность удовлетворительная |
| **Развитость инженерной инфраструктуры:** | Присутствуют все необходимые инженерные сети. |
| **Состояние окружающей среды:** | Удовлетворительное |
| **Состояние прилегающей территории:** | Удовлетворительное |
| **Состояние участка (субъективная оценка)** | Удовлетворительное. Рельеф равнинный. |
| **Обременения** | Не зарегистрированы |
| **Документы основания перечисленных характеристик** | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| **Правообладатель объекта оценки** | ОАО «Мурманский судоремонтный завод Морского флота» |
| **Вид права** | Постоянное (бессрочное) пользование |
| **Кадастровый номер** | 51:20:0003047:20 |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Разрешенное использование** | Здания и сооружения завода |

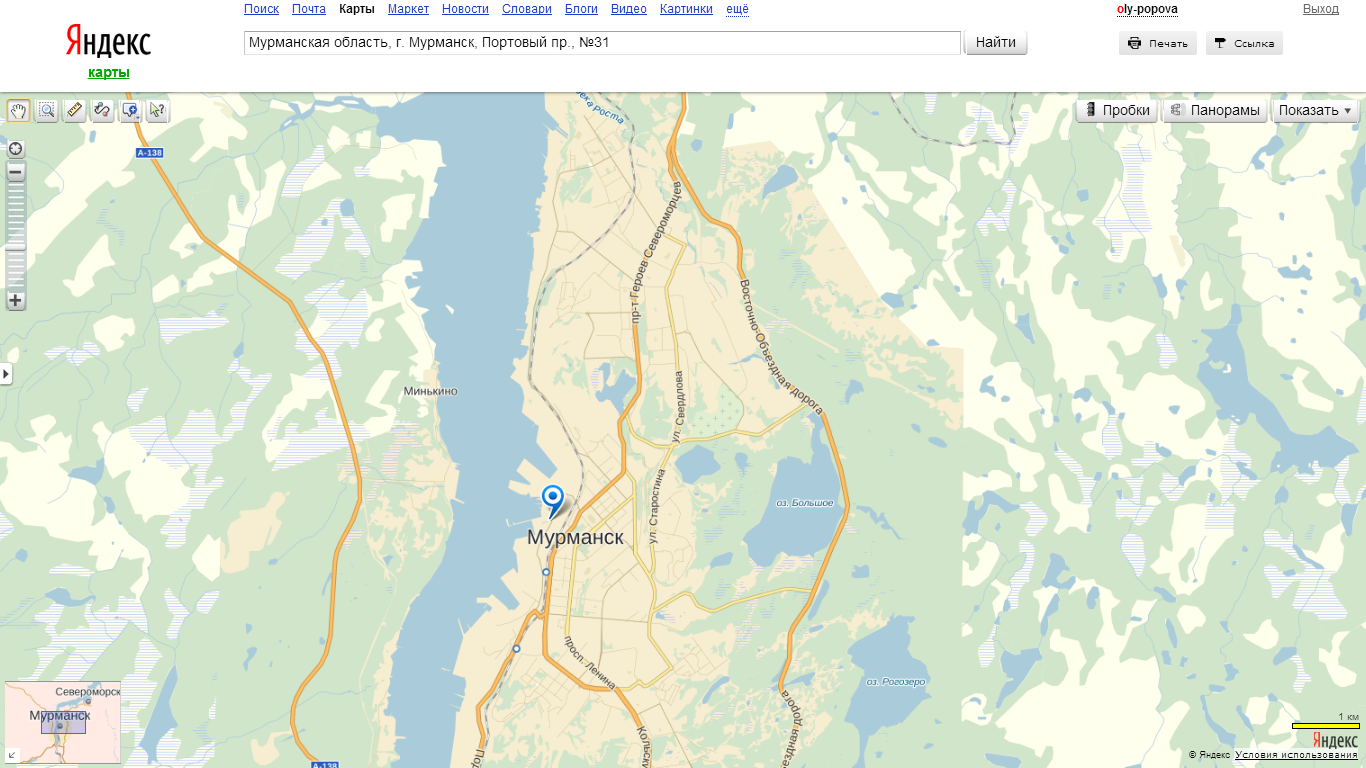


Рисунок 1. Местоположение объекта

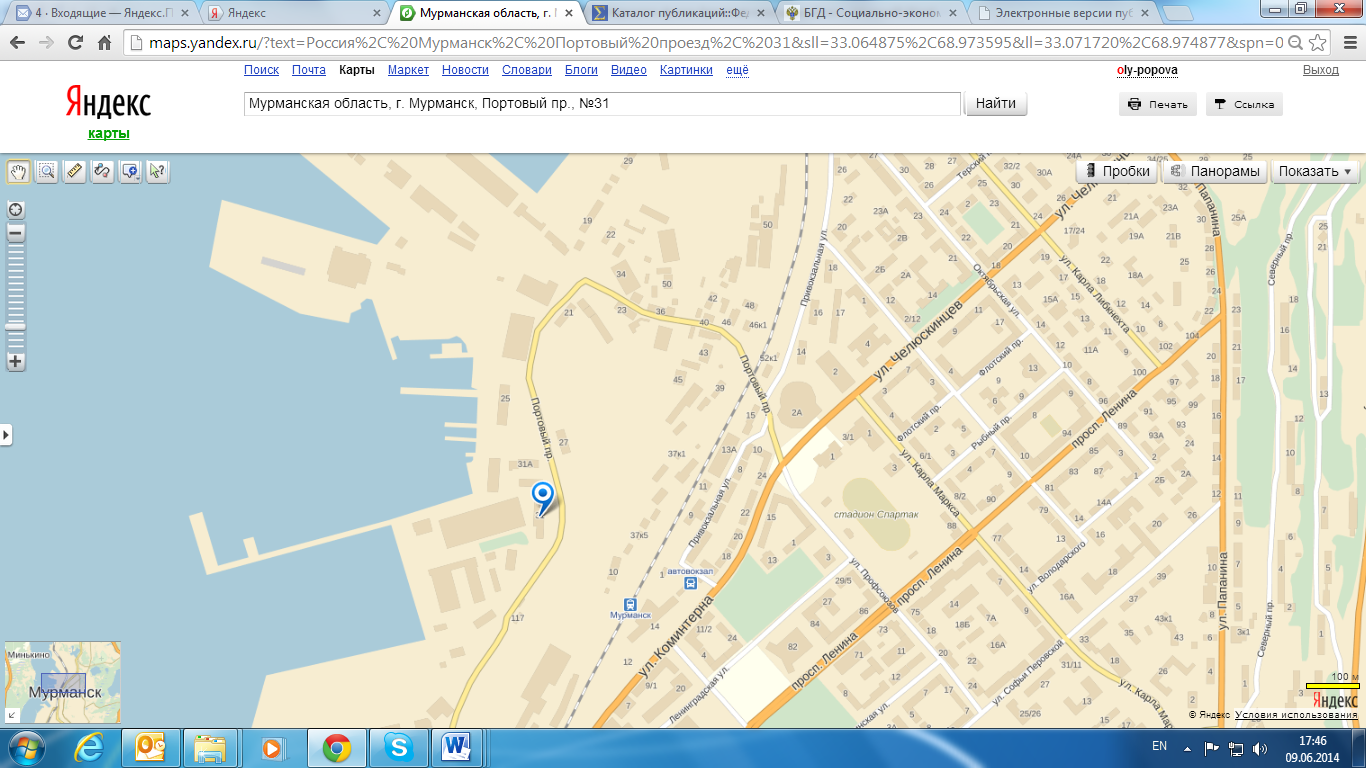


Рисунок 2. Местоположение объекта

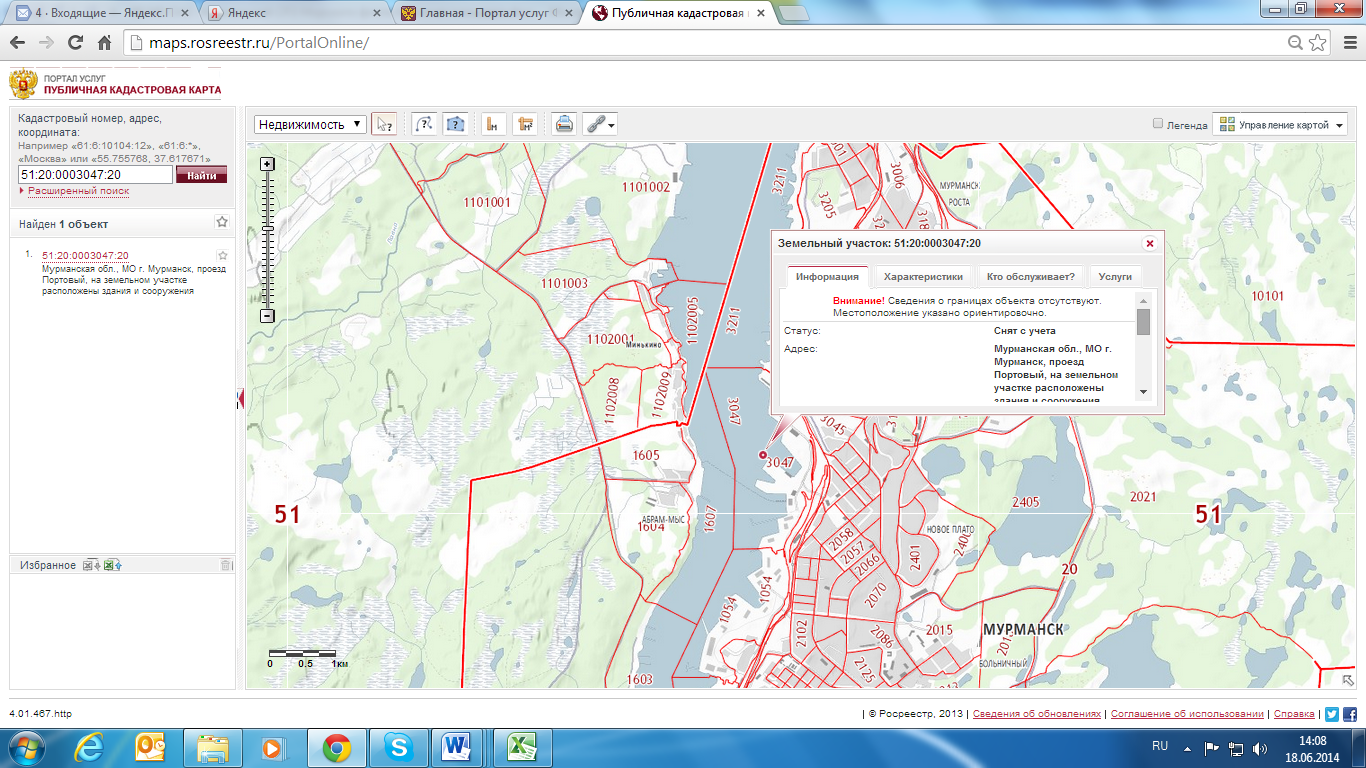


Рисунок 3. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.2 – Описание Забора вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | | **Описание или характеристика показателя** | | |
| ***Общая характеристика здания*** | | | | |
| Наименование Объекта оценки | | Забор вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26 | | |
| Адрес объекта: | | Мурманская область, город Мурманск, проезд Портовый | | |
| Назначение | | Забор | | |
| Текущее использование | | По назначению | | |
| Обременения | | Не зарегистрированы | | |
| Документы основания перечисленных характеристик | | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | | |
| Год постройки | | 1995 | | |
| Площадь застройки, кв. м | | - | | |
| Протяженность, п.м. | | 647,73 | | |
| Высота, м | | 1,2-1,5 | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | | Удовлетворительное | | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | | Удовлетворительный | | |
| Данные о перепланировке | | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | | – | | |
| Дополнительная существенная информация | | Нет | | |
| ***Технические характеристики конструкций объекта*** | | | | |
| **Наименование конструкции** | **Описание**  **конструктивных элементов** | | **Описание технического состояния** | |
| Забор | Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах | | Трещины в швах между блоками, сколы | |
| **Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %** | | | | **50** |

Таблица 6.3 – Описание Металлического склада №3 на территории завода, общей площадью 648,46 кв.м

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | | | | **Описание или характеристика показателя** | | | | |
| ***Общая характеристика здания*** | | | | | | | | |
| Наименование Объекта оценки | | | | Металлический склад №3 на территории завода | | | | |
| Адрес объекта: | | | | Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31 | | | | |
| Назначение | | | | Склад | | | | |
| Текущее использование | | | | По назначению | | | | |
| Обременения | | | | Не зарегистрированы | | | | |
| Документы основания перечисленных характеристик | | | | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | | | | |
| Общая площадь, кв.м | | | | 660,9 | | | | |
| Площадь застройки, кв.м | | | | 660,9 | | | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | | | | Неудовлетворительное | | | | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | | | | Неудовлетворительный | | | | |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | | | | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Коминтера по проезду Портовому. Въезд не затруднен | | | | |
| Данные о перепланировке | | | | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | | | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | | | | – | | | | |
| Дополнительная существенная информация | | | | Нет | | | | |
| ***Технические характеристики конструкций объекта литера N*** | | | | | | | | |
| Год постройки | | | | | 1961 | | | |
| Количество этажей в здании | | | | | 1 | | | |
| Группа капитальности | | | | | - | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | 660,9 | | | |
| Строительный объем, куб. м | | | | | 3106,1 | | | |
| Высота потолков, м | | | | | - | | | |
| **Наименование конструкции** | | **Описание**  **конструктивных элементов** | | | **Описание технического состояния** | | | |
| Фундаменты | | Железобетонные блоки | | | Мелкие трещины в цоколе | | | |
| Колонны и подкрановые балки | | Металлические | | | Коррозия, деформация | | | |
| Стены | | Металлические | | | Коррозия, деформация | | | |
| Перегородки | | Металлические, деревянные, кирпичные | | | Коррозия, деформация | | | |
| Кровля | | Несущий элемент – металлические балки, водоизолирующий слой – асбестобетонные листы | | | Коррозия, деформация, протечки | | | |
| Полы | | Бетонные | | | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25% | | | |
| Проемы оконные | | 1-ые глухие | | | Коррозия, отсутствие остекления, отливов | | | |
| Проемы дверные | | Ворота | | | Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, наличники повреждены | | | |
| Внутренняя отделка | | - | | | - | | | |
| Внутреннее сан-тех оборудование | | электроосвещение | | | Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок. | | | |
| Прочие работы | | да | | | Протечки, разрушение защитного слоя. Коррозия металлических несущих конструкций. | | | |
| ***Определение физического износа*** | | | | | | | | |
| **№ п.п.** | **Конструкции** | | **Удельный вес конструктивного элемента, %** | | | **Расчетный удельный вес элемента** | **Физический износ элемента** | |
| **По ВСН 53-86 (Р)** | **Средневзв. значение** |
| 1 | Фундаменты | | 15 | | | 15 | 50 | 7,5 |
| 2 | Стены и перегородки | | 38 | | | 38 | 50 | 19 |
| 3 | Перекрытия | | 12 | | | 12 | 60 | 7,2 |
| 4 | Кровля | | 16 | | | 16 | 60 | 9,6 |
| 5 | Полы | | 15 | | | 15 | 60 | 9 |
| 6 | Проемы | |  | | |  |  | 0 |
| 7 | Отделочные работы | | 2 | | |  |  | 0 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | | 1 | | | 1 | 70 | 0,7 |
| 9 | Прочие | | 1 | | | 1 | 60 | 0,6 |
|  | **Итого** | | **100** | | | **98** |  | **53,6** |
| **Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %** | | | | | | | | **55** |

Таблица 6.4 – Лесосушилка паровая на 2 камеры общей площадью 399,3 кв.м

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | | | | | **Описание или характеристика показателя** | | | | | | | | |
| ***Общая характеристика здания*** | | | | | | | | | | | | | |
| Наименование Объекта оценки | | | | | Лесосушилка паровая на 2 камеры | | | | | | | | |
| Адрес объекта: | | | | | Мурманская область, г. Мурманск, проезд Портовый, №31 | | | | | | | | |
| Назначение | | | | | Склад | | | | | | | | |
| Текущее использование | | | | | По назначению | | | | | | | | |
| Обременения | | | | | Не зарегистрированы | | | | | | | | |
| Документы основания перечисленных характеристик | | | | | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м | | | | | 399,3 | | | | | | | |
| Площадь застройки, кв.м | | | | | 445 | | | | | | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | | | | | удовлетворительное | | | | | | | | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | | | | | удовлетворительный | | | | | | | | |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | | | | | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Коминтера по проезду Портовому. Въезд не затруднен | | | | | | | | |
| Данные о перепланировке | | | | | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | | | | | | | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | | | | | – | | | | | | | | |
| Дополнительная существенная информация | | | | | Нет | | | | | | | | |
| ***Основное строение литера Б*** | | | | | | | | | | | | | |
| Год постройки | | | | | | 1961 | | | | | | | |
| Количество этажей в здании | | | | | | 1 | | | | | | | |
| Группа капитальности | | | | | | 1 | | | | | | | |
| Площадь, кв.м | | | | | | 339,2 | | | | | | | |
| Строительный объем, куб. м | | | | | | 2117 | | | | | | | |
| Высота потолков, м | | | | | | 2,30; 2,40; 4,90; 5,65 | | | | | | | |
| ***Технические характеристики конструкций объекта литера Б*** | | | | | | | | | | | | | |
| **Наименование конструкции** | | **Описание**  **конструктивных элементов** | | | | **Описание технического состояния** | | | | | | | |
| Фундаменты | | Железобетонные блоки | | | | Глубокие трещины в цоколе | | | | | | | |
| Стены (наружные и внутренние капитальные) | | Кирпичные штукатуренные окрашенные | | | | Отпадение штукатурки, выкрошивание кирпичей | | | | | | | |
| Перегородки | | Кирпичные | | | | Отклонение от вертикали | | | | | | | |
| Перекрытия чердачное | | Железобетонные плиты | | | | Глубокие диагональные трещины на потолке | | | | | | | |
| Кровля | | Часть бесчердачная мягкая, часть шиферная | | | | Повреждение верхнего слоя, расстройство креплений отдельных листов | | | | | | | |
| Полы | | Бетонные | | | | Сколы, трещины в ходовых местах, выбоины | | | | | | | |
| Проемы оконные | | 2-е створные остекленные | | | | Коробки рассохлись | | | | | | | |
| Проемы дверные | | ДВП по деревянной обвязке, деревянные | | | | Полотна осели | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | Окраска дверей, ворот, стен, масляная окраска, штукатурка, стен, побелка потолка | | | | Окраска потрескалась, загрязнения, штукатурка местами отваливается | | | | | | | |
| Внутреннее сан-тех оборудование | | Открытая проводка 220В  Вентиляция  естественная | | | | Потеря эластичности, провисание проводки | | | | | | | |
| Прочие работы | | Прочие | | | | Глубокие трещины | | | | | | | |
| ***Определение физического износа*** | | | | | | | | | | | | | |
| **№ п.п.** | **Конструкции** | | **Удельный вес конструктивного элемента, %** | | | | **Расчетный удельный вес элемента** | | **Физический износ элемента** | | | | |
| **По ВСН 53-86 (Р)** | | **Средневзв. значение** | | |
| 1 | Фундаменты | | 10 | | | | 10 | | 40 | | 4 | | |
| 2 | Стены и перегородки | | 20 | | | | 20 | | 40 | | 8 | | |
| 3 | Перекрытия | | 19 | | | | 19 | | 40 | | 7,6 | | |
| 4 | Кровля | | 17 | | | | 17 | | 55 | | 9,35 | | |
| 5 | Полы | | 10 | | | | 10 | | 50 | | 5 | | |
| 6 | Проемы | | 12 | | | | 12 | | 55 | | 6,6 | | |
| 7 | Отделочные работы | | 2 | | | | 2 | | 55 | | 1,1 | | |
| 8 | Санитарно-технические устройства | | 7 | | | | 7 | | 50 | | 3,5 | | |
| 9 | Прочие | | 3 | | | | 3 | | 55 | | 1,65 | | |
|  | **Итого** | | **100** | | | | **100** | |  | | **46,8** | | |
| **Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %** | | | | | | | | | | | **47** | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| ***Основное строение литера Б1*** | | | | | | | | | | | | | |
| Год постройки | | | | | | 1961 | | | | | | | |
| Количество этажей в здании | | | | | | 1 | | | | | | | |
| Группа капитальности | | | | | | 5 | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м | | | | | | 60,1 | | | | | | | |
| Строительный объем, куб. м | | | | | | 213 | | | | | | | |
| Высота потолков, м | | | | | | 2,90; 3,00 | | | | | | | |
| ***Технические характеристики конструкций объекта литера Б1*** | | | | | | | | | | | | | |
| **Наименование конструкции** | | **Описание**  **конструктивных элементов** | | | | **Описание технического состояния** | | | | | | | |
| Фундаменты | | Деревянные столбы | | | | Трещины, гниль | | | | | | | |
| Стены (наружные и внутренние капитальные) | | 2-ой тес с утеплителем, окраска стен | | | | Трещины, промерзание стен | | | | | | | |
| Перегородки | | Деревянные | | | | Отклонение от вертикали | | | | | | | |
| Перекрытия чердачное | | Деревянные | | | | Трещины на потолке, протечки | | | | | | | |
| Кровля | | Толь по обрешетке | | | | Трещины, разрывы | | | | | | | |
| Полы | | Дощатые | | | | Сколы, выбоины | | | | | | | |
| Проемы оконные | | Одинарные глухие | | | | Коробки рассохлись | | | | | | | |
| Проемы дверные | | Простые | | | | Полотна осели | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | Окраска окон, дверей, стен | | | | Трещины, загрязнения окрасочного слоя | | | | | | | |
| Внутреннее сан-тех оборудование | | Открытая проводка | | | | Потеря эластичности, провода провисли | | | | | | | |
| Прочие работы | | Прочие | | | | Глубокие трещины | | | | | | | |
| ***Определение физического износа*** | | | | | | | | | | | | | |
| **№ п.п.** | **Конструкции** | | | **Удельный вес конструктивного элемента, %** | | | | **Расчетный удельный вес элемента** | | **Физический износ элемента** | | | |
| **По ВСН 53-86 (Р)** | | **Средневзв. значение** | |
| 1 | Фундаменты | | | 7 | | | | 7 | | 55 | | 3,85 | |
| 2 | Стены и перегородки | | | 23 | | | | 19 | | 55 | | 10,45 | |
| 3 | Перекрытия | | | 2 | | | | 2 | | 55 | | 1,1 | |
| 4 | Кровля | | | 33 | | | | 33 | | 60 | | 19,8 | |
| 5 | Полы | | | 13 | | | | 13 | | 60 | | 7,8 | |
| 6 | Проемы | | | 10 | | | | 10 | | 60 | | 6 | |
| 7 | Отделочные работы | | | 1 | | | | 1 | | 60 | | 0,6 | |
| 8 | Санитарно-технические устройства | | | 8 | | | | 8 | | 60 | | 4,8 | |
| 9 | Прочие | | | 3 | | | | 3 | | 60 | | 1,8 | |
|  | **Итого** | | | **100** | | | | **96** | |  | | **56,2** | |
| **Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %** | | | | | | | | | | | | **59** | |

**Таблица 6.5 – Описание оборудования**

| **№** | **Наименование** | **Дата выпуска** | **Г/п, т.** | **Высота подъема** | **Техническое состояние** | **Фактическое**  **использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Портальный монтажный кран Kone  Заводской номер крана К6553 | 1982 | 30 | Главного крюка 42 +15 м  Вспомогательного крюка 42 + 15 м | Условно пригодное (работоспособное, но требует капитального ремонта) | По назначению |

Техническое состояние определено в результате наружного осмотра объектов.

# 7. Социально-экономические обзоры

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-октябрь 2014г.[[2]](#footnote-2)

Таблица 7.1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Октябрь 2014г. | В % к | | Январь- октябрь  2014г. в % к январю- октябрю  2013г. | Справочно | | |
| октябрю 2013г. | сентябрю 2014г. | октябрь 2013г. в % к | | январь- октябрь  2013г. в % к январю- октябрю  2012г. |
| октябрю 2012г. | сентябрю 2013г. |
| Валовой внутренний продукт |  |  |  | 100,81) |  |  | 101,12) |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности3) |  | 99,9 | 101,2 | 100,4 | 102,2 | 103,6 | 100,9 |
| Индекс промышленного производства4),5) |  | 102,9 | 105,1 | 101,7 | 101,0 | 105,0 | 100,2 |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд.рублей | 602,6 | 87,6 | 69,1 | 104,5 | 121,9 | 92,0 | 105,5 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 439,2 | 96,8 | 105,3 | 100,2 | 106,2 | 107,0 | 100,3 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 195,4 | 102,0 | 101,0 | 105,3 | 101,7 | 106,7 | 97,8 |
| Объем услуг связи, млрд.рублей | 145,7 | 99,5 | 98,3 | 100,1 | 103,9 | 96,9 | 104,9 |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 2292,5 | 101,7 | 102,3 | 102,2 | 103,3 | 102,3 | 103,9 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | 624,3 | 101,0 | 100,3 | 101,1 | 102,6 | 102,3 | 102,5 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США6) | 64,67) | 87,98) | 97,99) | 97,210) | 104,68) | 103,79) | 100,510) |
| в том числе:  экспорт товаров | 38,8 | 86,6 | 94,7 | 99,4 | 104,4 | 105,4 | 99,0 |
| импорт товаров | 25,8 | 90,0 | 103,0 | 93,7 | 104,9 | 101,2 | 103,0 |
| Инвестиции в основной капитал11), млрд.рублей | 1446,2 | 97,1 | 119,8 | 97,5 | 99,9 | 120,0 | 99,5 |
| Индекс потребительских цен |  | 108,3 | 100,8 | 107,3 | 106,3 | 100,6 | 106,8 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров4) |  | 105,1 | 100,3 | 106,1 | 102,0 | 98,8 | 103,6 |
| Реальные располагаемые денежные доходы12) |  | 102,1 | 106,7 | 100,8 | 105,1 | 105,1 | 103,8 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника11): |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 32408 | 108,6 | 101,5 | 109,7 | 112,0 | 102,5 | 112,9 |
| реальная |  | 100,3 | 100,7 | 102,2 | 105,4 | 101,9 | 105,7 |
| Общая численность безработных,   млн.человек | 3,9 | 93,4 | 104,1 | 93,7 | 106,5 | 103,8 | 98,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек | 0,8 | 93,8 | 100,0 | 89,1 | 86,0 | 96,6 | 84,8 |
| 1) Январь-сентябрь 2014г. в % к январю-сентябрю 2013г. (предварительная оценка).  2) Январь-сентябрь 2013г. в % к январю-сентябрю 2012 года.  3) Исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.  4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".  5) С учетом поправки на неформальную деятельность.  6) Данные рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (ФОБ).  7) Данные за сентябрь 2014 года.  8) Сентябрь 2014г. и сентябрь 2013г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  9) Сентябрь 2014г. и сентябрь 2013г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  10) Январь-сентябрь 2014г. и январь-сентябрь 2013г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  11) Данные за периоды 2014г. - оценка.  12) Предварительные данные. | | | | | | | |

## 7.2. Обзор экономического положения в Мурманской области за январь-ноябрь 2014 г.[[3]](#footnote-3)

Таблица 7.2.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Январь-  ноябрь  2014 | | Январь-  ноябрь  2014 в % к  январю-ноябрю  2013 | | Ноябрь 2014 в % к | | *Справочно: январь-*  *ноябрь  2013 в % к  январю-*  *ноябрю 2012* |
| ноябрю  2013 | октябрю  2014 |
| Индекс промышленного производства2) | х | | 98,9 | 98,3 | | 95,4 | *97,8* |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | х | | 100,4 | 103,5 | | 102,7 | *112,7* |
| Объём работ, выполненных по виду эконо-мической деятельности «Строительство»,  млн. руб. | 27302,1 | | 140,1 | 103,0 | | 90,8 | *96,3* |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м  общей площади | 11,2 | | 93,5 | 3,2 | | 7,9 | *84,9* |
| Объём продукции сельского хозяйства,  млн. руб. | 2236,53) | | 76,53) | 45,13) | | 100,23) | *84,2* |
| Производство продукции животноводства |  | |  |  | |  |  |
| скот и птица на убой (в живом весе), тыс. т | 9,7 | | 68,6 | 71,3 | | 173,6 | *80,4* |
| молоко, тыс. т | 20,4 | | 82,2 | 77,0 | | 100,6 | *96,3* |
| яйца, млн. шт. | 9,6 | | 41,2 | 62,9 | | 95,7 | *66,7* |
| Индекс производства по виду экономической деятельности «Рыболовство» | x | | 84,3 | 74,3 | | 98,0 | *113,1* |
| Объём перевозок грузов4), млн. т | 29,3 | | 94,2 | 87,9 | | 82,6 | *96,9* |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 133023,4 | | 101,5 | 97,9 | | 99,9 | *105,1* |
| Оборот общественного питания, млн. руб. | 8020,2 | | 102,2 | 102,4 | | 97,0 | *102,7* |
| Объём платных услуг населению, млн. руб. | 48108,83) | | 101,33)5) | 97,13)5) | | 98,33) | *99,8* |
| Среднедушевые денежные доходы населения (январь-октябрь 2014)3)6), руб. в месяц | 31534,4 | | 106,67) | 111,18) | | 111,49) | *111,910)* |
| Реальные располагаемые среднедушевые  денежные доходы (январь-октябрь 2014)3)11), % | | х | 99,17) | 102,18) | | 110,79) | *104,910)* |
| Среднемесячная заработная плата одного  работника организаций (январь-октябрь 2014) |  | |  |  | |  |  |
| номинальная, руб. | 41592,2 | | 107,57) | 103,28) | | 108,99) | *111,410)* |
| реальная, % | х | | 100,47) | 96,28) | | 108,19) | *104,810)* |
| Индекс потребительских цен | х | | 107,2 | 108,0 | | 101,0 | *106,3* |
| Численность официально зарегистрирован-ных безработных (на конец ноября 2014),  тыс. человек | 6,3 | | х | 92,6 | | 105,8 | *91,312)* |

## 7.3 Обзор экономического положения в г. Мурманск.

Мурманск находится на скалистом восточном побережье [Кольского залива](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B2) [Баренцева моря](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%BE_%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B5). Один из крупнейших портов России.

Мурманск — крупнейший в мире город, расположенный за Северным [полярным кругом](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8F%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3), в зоне распространения [многолетней мерзлоты](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D1%87%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B7%D0%BB%D0%BE%D1%82%D0%B0). Город вытянулся более чем на 20 километров вдоль скалистого восточного побережья [Кольского залива](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B2), в 50 километрах от выхода в открытое море. Мурманск находится в 1967 километрах к северу от [Москвы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0) и в 1488 километрах от [Санкт-Петербурга](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3). В 16 км к северу от города расположено [закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%90%D0%A2%D0%9E) город [Североморск](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA), база [Северного флота](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%84%D0%BB%D0%BE%D1%82_%D0%92%D0%9C%D0%A4_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8). Между Североморском и Мурманском имеется несколько посёлков-спутников ([Росляково](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D0%BB%D1%8F%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)" \o "Росляково (Мурманская область)), [Сафоново](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)), [Сафоново-1](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE-1)), которые относятся к ЗАТО. Ближайший сосед с юга - древний [город Кола](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%B0_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)). Мурманск, расширяясь, уже достиг южными микрорайонами окраин этого города. С запада и востока город окружают лесные массивы.

### 7.3.1 Социально-экономическое положение

[](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Murmansk_all_districts.jpg?uselang=ru)Анализ социально-экономического положения г. Мурманска и мурманской области показывает отрицательную динамику развития по многим показателям. Согласно статистическим данным за январь-март 2013 г. наблюдается незначительный рост зарегистрированных организаций. Однако по таким видам деятельности как сельское хозяйство, рыболовство и обрабатывающая промышленность наблюдается их сокращение. Корме того, резко сократилось количество индивидуальных предпринимателей практически по всем видам экономической деятельности и в общем составило 85,3% от уровня того же периода 2012 г. Наблюдается снижение обрабатывающего производства (97% от 2012 г.). С точки зрения финансового состояния у предприятий г. Мурманск наблюдается рост дебиторской и кредиторской задолженности, а также рост задолженности по заработной плате.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства), млн.руб. в сопоставимых ценах составил 134,4% к аналогичному периоду 2012 г.. Однако индекс физического объёма (в сопоставимых ценах) значительно снизился и составил лишь 27,6%, а жилищное строительство сократилось до 15% от объектов жилищного строительство за январь-март 2012 г. По этому показателю Мурманская область занимает предпоследнее место по России и последнее место по Северо-Западному региону.

Демографическая обстановка в г. Мурманск неудовлетворительная. Наблюдается сокращение рождаемости и рост смертности, что на фоне миграционной убыли населения (145% к январю-марту 2012 г.), приводит к значительному уменьшению населения города.

**Вывод: социально-экономическое положение г. Мурманск неудовлетворительное. Наблюдается сокращение производства и, как следствие, снижение численности населения. Основными развивающимися видами экономической деятельности являются торговля и другие услуги. Таким образом, сокращение предприятий базовой занятости (промышленных предприятий) ведет к падению инвестиционной привлекательности города и общему экономическому спаду.**

### 7.3.2Административное деление

Площадь города - 138,98 кв.км. Город разделён на 3 внутригородские территории: [Ленинский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0) (I), [Октябрьский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0) (II) и [Первомайский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0) (III) округа. Исторические районы Мурманска: Центр города, Больничный городок, Жилстрой, Петушинка, Планерное поле, Гвардейский, Новое плато, Скальный (Восточный), Роста, Зелёный мыс, Промзона, Северное Нагорное, Южное Нагорное (Южный), Каменное плато, Долина уюта, Три ручья, Дровяное, Абрам-Мыс.

# 8. Обзоры рынка объекта оценки

## 8.1. Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми фактора­ми, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

1. Качество прав
   1. Обременение объекта договорами аренды
   2. Сервитуты и общественные обременения
   3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования
   1. Льготное кредитование продавцом покупателя
   2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия
   1. Наличие финансового давления на сделку
   2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
   3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка
   1. Изменение цен во времени
   2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
   1. Престижность района
   2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
   3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
   4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики
   1. Характеристики земельного участка
   2. Размеры и материалы строений
   3. Износ и потребность в ремонте строений
   4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики
   1. Возможности ресурсосбережения
8. Сервис и дополнительные элементы
   1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
   2. Наличие парковки и (или) гаража
   3. Состояние системы безопасности
   4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью  
обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к сниже-  
нию ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобрета­емого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом коррек­тируется в меньшую сторону.

1. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объ­екта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего кор­ректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использо­вания объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объек­та оценки проявляется в случаях, когда:

* собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды на земельный участок;
* имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений плате­жей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкрет­ных особенностей обременении.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные  
условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта  
оценки. При этом возможны варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отлича­ющимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предо­ставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участву­ющих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; пе­редачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в догово­ре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные  
условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их  
отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспози­ции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым пери­одом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и дру­гих отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключают­ся.

1. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою от­ношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного вре­мени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одно­временном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

1. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над ры-ночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предпо­ложения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфрастуктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчис­ления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том  
числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого  
типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректиров­ке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «от­стоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины по­правки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с не­движимостью в различных сегментах рынка.
2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесе­нием поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризу­емый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательно­стей.
2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, 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.

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

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и не­ровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографиче­ских параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные харак­теристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы про­явления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

1. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогатель­ных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.
2. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потреб­ность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состо­яние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).
3. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и харак­теристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строе­ний и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строи­тельного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади зе­мельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе дан­ных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доход-  
ность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности эконо­мии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на вос­производство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Кор­ректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатацион­ные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличе­нию коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффи­циентов операционных расходов.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать суще­ственное влияние на цену сделки.

1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).
2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием являет­ся наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда ми­нимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).
3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влия­ние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем до­бавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении без­опасности.
4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, лич­ное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода эле­менты оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (вто­рой вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оцен­ки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором вари­анте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению стоимости объекта недвижи­мости. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сер­висных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

## 8.2 Обзор рынка недвижимости в г. Мурманск

#### **8.2.1 Планировка и застройка**

Город расположен на [сопках](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BF%D0%BA%D0%B0), с сильными перепадами высоты, что определяет особенности планировки и застройки. Многие дома, стоящие на склонах, имеют ступенчатый фундамент и переменную этажность. Дома выше шестнадцати этажей в Мурманске не строят - мешают вечная мерзлота и суровый климат, высокие дома были бы неустойчивыми. Самым высоким зданием является шестнадцатиэтажная гостиница «[Арктика](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0_(%D0%B3%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0,_%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA))».

Основная жилищно-гражданская застройка сосредоточена Первомайском районе и восточной части Октябрьского (неофициально выделяемого в отдельный, «Восточный» район). Данный район является центральным районом города, что отражается в его повышенной инвестиционной привлекательности. Жилая застройка района представляет собой панельные девятиэтажные здания. В центре города преобладают [дома сталинской застройки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B0). Кроме того здесь представлена большая часть коммерческой недвижимости в сегменте торговой и офисной недвижимости. Рынок недвижимости данного района является наиболее развитым. В основном представлен объектами жилого и торгово-офисного назначения.

Жилищный фонд основной части Ленинского округа состоит из «[хрущёвок](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D1%80%D1%83%D1%89%D1%91%D0%B2%D0%BA%D0%B0" \o "Хрущёвка)», в некоторых местах можно обнаружить послевоенные деревянные одноэтажные и двухэтажные дома-полубараки. В северной части района расположены территории промышленной застройки. Аналогичная ситуация характера и для Октябрьского района г. Мурманск. Основные предприятия расположены в Промзонах и на берегу Кольского залива. Рынок недвижимости данных районов развит плохо. В основном, объекты, представленные на рынке этих районов, имеют производственное или складское назначение.

В процессе анализа рынка недвижимости необходимо выполнить анализ спроса и предложения в сегменте рынка, определить ценообразующие факторы. Рассматривая все сегменты рынка недвижимости в Мурманской области, можно отметить следующие основные тенденции.

Проведенный анализ рынка недвижимости ([http://board.nwportal.ru](http://board.nwportal.ru/), <http://51dom.ru/1555>, [http://murmansk.mur.slando.ru](http://murmansk.mur.slando.ru/), [http://murmansk.barahla.net](http://murmansk.barahla.net/), интервью с риэлторами, собственный практический опыт оценщиков) показал, что, несмотря на продолжающееся развитие рынка недвижимости города, на нем произошли значительные коррективы, в различных сегментах рынка по-разному.

Общая тенденция рынка недвижимости г. Мурманск и Мурманской области – это возобновление деловой активности. Наиболее наглядно рост активности на рынке отмечен в сегменте жилой недвижимости. Это самый развитый и развивавшийся сегмент рынка недвижимости г. Мурманск.

#### **8.2.2 Рынок коммерческой недвижимости (офисные и торговые здания и помещения)**

Рынок коммерческой недвижимости (офисные и торговые здания и помещения) развит слабо. На рынке в качестве публичной оферты выставлено незначительное количество объектов коммерческой недвижимости.

В настоящее время в Мурманске практически не ведется строительство офисных зданий, поэтому на рынке недвижимости присутствуют объекты вторичного фонда. Зачастую под офис выкупаются жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, с последующим переводом их в нежилые. Это требует значительных финансовых затрат и длительно по времени, что крайне снижает их инвестиционную привлекательность. В перспективе планируется ограниченное строительство, т.е. в нескольких жилых домах цокольные и первых этажи будут отводиться под офисные помещения и для других коммерческих целей.

На данный момент в основном востребованы коммерческие объекты под офисы и организации сферы услуг (парикмахерские, спортзалы и т.п.) в Центральном, Октябрьском, районе города. С торговыми площадями складывается иная ситуация. В основном, под склады и оптовую торговлю используются помещения в "Северной промзоне" (северо-восточной часть города), в Ленинском округе. В центральной части города значительное число площадей бывших жилых помещений используется под магазины, минимагазины, кафе, мини-кафе.

В настоящее время на рынке всего предлагается для аренды чуть более десятка помещений, в том числе квартир общей площадью около 1000 кв. м. На выкуп под офисы предложено более сотни объектов, в том числе квартир общей площадью около 10000 кв. м. Большая часть представленных площадей располагается в жилых домах. Ставки аренды на офисные помещения напрямую зависят от места расположения объектов, а затем уже от оснащенности и состояния. Так, в центре города в Октябрьском районе арендная плата на офисные помещения полностью пригодные для использования по назначению составляют от 300 до 800 рублей за 1 кв. м. в месяц. Но в иных случаях эта ставка достигает и 1200-3000 рублей. При аренде жилых помещений, не выведенных из жилфонда, ставка аренды составляет в центре города 200-600 рублей за 1 кв. м, в а других районах города 150-400 рублей.

Величина арендной платы за торговую недвижимость несколько выше и составляет от 700 до 2000 рублей за 1 кв.м. в мес. В некоторых случаях достигая 3000 и более рублей. При этом предложения о сдаче в аренду встречаются только в центральной части города (Октябрьский район).

Стоимость продажи 1 кв.метра офисной площади составляет от 30000 до 80000 рублей, 1 кв.м. торговой площади (от и до) - от 45000 до 100 000 рублей.

#### **8.2.3 Рынок производственно-складской недвижимости**

Объект оценки представляет собой производственно-складские здания и сооружение (забор), расположены по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, Портовый пр., №31. Как видно на карте города, объекты находятся в прибрежной части города в зоне производственной застройки (рис. 1). Транспортная доступность к объектам хорошая. Таким образом, проведем более подробный анализ данного сегмента рынка.

Развитие данного сегмента недвижимости в первую очередь зависит от уровня развития промышленности в регионе. Основными отраслями экономики Мурманска являются рыболовство и рыбопереработка (действует [рыбокомбинат](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D1%8B%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%82)), морской транспорт, судоремонт, морские, железнодорожные и автомобильные перевозки, металлообработка, пищевая промышленность, морская геология, геологоразведочные работы на шельфе арктических морей. Другие крупнейшие предприятия города: - «[Мурманское морское пароходство](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BC%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE)», «Союз рыбопромышленников Севера», «Мурманский судоремонтный завод Минморфлота», «Севморпуть», «Арктикморнефтегазразведка», научно-производственное предприятие «Моргео» и крупнейший в рыбодобывающей отрасли «Мурманский траловый флот».

Основные виды выпускаемой в городе продукции включают изделия из рыбы, консервы, металлоизделия, промысловое оборудование, тару и упаковочный материал.

Следует отметить, что в последнее десятилетние наблюдается постоянный спад промышленного производства в Мурманске и области.

На основании данных факторов можно сделать вывод, что значительных стимулов для развития рынка производственной недвижимости в городе нет.

В результате чего ежегодно снижается численность населения г. Мурманск ввиду миграции населения.

Сегмент складской и производственной недвижимости в г. Мурманск и крупных городах областного центра был развит значительно хуже по сравнению с коммерческой недвижимостью. В городе не ведется строительство новых производственных и складских помещений. В предложениях на сдачу в аренду и на продажу имеется с десяток предложений. В основном, это бывшие складские и производственные помещения, возможно, частично дооборудованные, но не современные.

Средняя цена за аренду на складские площади 30 – 250 руб. за 1 кв.м. Стоимость 1 кв.м складской недвижимости колеблется от 3000 до 20000 руб. за 1 кв.м.

Производственные площади сдаются в аренду немного дороже, в среднем от 50 руб. до 350 руб. за 1 кв. м. При этом административные помещения в зданиях производственно-складского назначения сдаются по ставке аренды от 250 до 600 руб. Стоимость 1 кв.м. производственной недвижимости совпадает со складской и колеблется от 3000 до 25000 руб. за 1 кв.м.

Отдельно следует выделить гаражи и объекты, предназначение под автомастерские и автомойки. Следует отметить, что данный рынок представлен как объектами постройки 1970-1990-хх гг. в основном из кирпича, так и объектами с годом постройки с 2000 г. и позднее из легко сборных металлических конструкций. Первые в основном расположены либо в промышленных зонах города, либо в гаражных городках (кооперативах). Вторые расположены ближе к центру города и основным магистралям. Таким образом, стоимость гаражей и автомастерских зависит в основном от двух факторов: от местоположения и от приспособленности объекта для оказания авторемонтных и пр. услуг – и варьируется от 5 000 до 30 000 руб. Ставка арендной платы для гаражей составляет от 100 до 250 руб.

Анализ операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складских объектов показал, что данная величина включает в себя минимальный перечень затрат. Это в основном обязательные платежи собственника по налогу на имущество и земельный налог. В первую очередь подобная ситуация объясняется тем, что производственные объекты сдаются в аренду полностью, а не частями, как это характерно для торгово-офисных помещений. При этом, каждое производство характеризуется индивидуальными затратами, в том числе и затратами энергоресурсов, которые в конечном счете относятся на себестоимость продукции. Поэтому собственник объекта (арендодатель) перекладывает учет данных расходов на арендатора. С другой стороны, складирование большинства товаров требует минимальных затрат операционных расходов и так же может быть оплачено арендатором сверху.

Анализируя основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка нужно выделить его основные особенности. Чаще всего на продажу выставляется производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. Очень часто в него входят объекты специализированной недвижимости, которые без всего комплекса приобретать бессмысленно. По отдельности чаще всего продаются склады, отдельные цехи, ангары, однако подобные предложения встречаются крайне редко.

Вследствие этого наблюдается значительный разброс цен на эти объекты при их продаже или аренде. Поэтому подобные объекты необходимо рассматривать в процессе анализа практически индивидуально, так как все производственные здания очень сильно отличаются друг от друга.

Также важным ценообразующим фактором является площадь земельного участка, которая, учитывая необходимость ведения производственной деятельности и пр. особенности производства и складирования продукции, является достаточно существенным фактором. При этом следует отметить, что обеспеченность земельным участком (определяется путем деления площади земельного участка на площадь здания) варьируется от 1 до 10. Естественно, данный показатель влияет на удельную стоимость объекта.

В общем случае можно говорить о том, что основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка это: комплексность объектов (в комплексе или отдельно стоящие), наличие подъездных путей, материал стен, наличие коммуникаций, техническое состояние. Определить степень влияния каждого ценообразующего фактора также не представляется возможным. Для каждого объекта оценки всегда проводится индивидуальный анализ цен, выбираются ценообразующие факторы, производится подборка объектов-аналогов.

Рынок производственно-складской недвижимости г. Мурманск является наиболее развитым, поскольку это областной центр региона, где сконцентрирована основная деловая активность. Однако сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке не стабильна. Некоторые периоды времени характеризуются достаточно высокой активностью, в другие периоды наблюдается ее снижение, когда наблюдается практические полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, необходимо для определенного интервала времени. Окончательная цена сделки по данным объекта обычно формируется исходя и длительного периода экспозиции, переговоров с потенциальным покупателем, в результате чего продавец корректирует первоначальную цену предложения. Иногда величина торга достигает 50% от первоначальной заявленной цены. Поэтому, сформировать мнение о среднем уровне цен и динамике их изменения на данном сегменте рынка достаточно сложно. Наиболее частым случаем величина скидки на торг составляет 10-15%. На основании чего, в большинстве случаев использовать сравнительный и доходный подходы для оценки производственных и складских объектов затруднительно, поскольку исходные рыночные данных требуют значительных корректировок, а результаты могут быть искажены.

#### **8.2.4 Сооружения**

К объектам производственной недвижимости относятся сооружения различного назначения: железнодорожные пути и тупики, производственные площадки, пожарные и прожекторные вышки, мосты, резервуары, колодцы и пр. Подобные объекты не имеют собственного сегмента на рынке недвижимости. Чаще всего такие объекты выставляются на продажу (сдаются в аренду) в составе производственного или иного имущественного комплекса, или объекта недвижимости (склад, цех пр.). При этом, стоимость объектов не выделяется из общей стоимости лота. Данные сооружения рассматриваются как дополнительные улучшения основного строения (дополнительные опции), которые увеличивают удельную стоимость здания или земельного участка. Таким образом, на основании рынка недвижимости, оценщикам не удалось обнаружить предложения о продаже или сдаче в аренду подобного рода сооружений.

#### **8.2.5 Рынок продаж прав на земельные участки**

Рынок прав на земельные участки в г. Мурманск можно считать неразвитым. На сегодняшний день в Мурманской области существует два вида продаж/предложений прав на земельные участки. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав собственности на земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для строительства индивидуальных жилых домов.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки под строительство улучшений различного назначения (административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае долгое время, как правило, предлагались участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории.

Согласно опросу участников рынка средний уровень скидки к продаже земельных участков составляет 5-15%.

Основные ценообразующие факторы Наиболее важными ценообразующими факторами, как правило, являются:

1. возможное использование земельного участка (целевое назначение);
2. правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосроч­ная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
3. наличие или отсутствие обременений;
4. местоположение:

* удаленность от границ с городом;
* локальное местоположение;
* транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
* характер и состояние подъездных путей;

1. наличие инженерной инфраструктуры;
2. наличие построек на участке;

7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение) Участки земли разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Соглас­но Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

* сельскохозяйственного назначения;
* земли населенных пунктов;
* промышленного и иного специального назначения;
* особо охраняемых территорий и объектов;
* лесного фонда;
* водного фонда;
* запаса.

Правовой статус земельного участка

В Мурманской области земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственно­сти, долгосрочной или краткосрочной аренды, или предоставляться на условиях инвестици­онного проекта. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образова­ний права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав государственной и част­ной собственности на незастроенные земельные участки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства, под произ­водственную и коммерческую застройку.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды (долгосрочной и краткосроч­ной) на земельные участки, предоставляемые органами местного самоуправления, под стро­ительство улучшений различного назначения (жилые, административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки, под ин­дивидуальное строительство с правом выкупа земельного участка с собственность, а также участки, предназначенные для производственной деятельности.

Кроме того, на рынке есть предложения о продаже земельных участков с частичными улучшениями и проектом строительства, предназначенных для коммерческих, реже произ­водственных целей.

Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при про­чих равных условиях земля в собственности. Разница передаваемых прав на земельный уча­сток в собственности и долгосрочной аренды несущественная, поскольку право долгосроч­ной аренды позволяют реализовать любой инвестиционный проект. Разница заключается в том, что при выкупе земельного участка, необходимы затраты на выкуп и время на пере­оформление земельного участка в собственность.

Большинство объектов выставленных на продажу, принадлежит продавцам на основе права собственности (93%). В долгосрочной аренде находятся 6% экспонируемых земельных участков. На иные права приходится менее 1% текущего предложения.

В результате анализа рынка предложений о сдаче земельных участков в аренду обна­ружено не было.

Наличие или отсутствие обременении

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых ак­тов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправ­ления, По данным Управления Россреестра по Мурманской области определяющих правовой режим использования земель, отнесенных к землям особо охраняемых территорий, а также включенных в охранные санитарно-защитные, запретные зоны особо охраняемых природных территорий, водных источников, оборонных, промышленных, транспортных объектов, объ­ектов инженерных коммуникаций, нефтехранилищ, нефте- и газопроводов, линий электро­передачи и связи и др.

Предписанные в данных документах ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указан­ных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количе­ственном выражении устанавливаются индивидуально для каждого случая.

Местоположение

Основное количество предлагаемых земельных участков под строительство коммерче­ских объектов расположено в центральных районах города Мурманск, под строительство многоквартирных жилых домов - Ленском районе.

Участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется опреде­ленной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистра­лей и выездов из Мурманска.

Разброс цен на участки под промышленное производство достаточно широкий и зави­сит от локального местоположения участка, близости к железнодорожным путям, обеспе­ченности инженерными коммуникациями и от вышеописанных ценообразующих факторов. В целом анализ рынка земли промышленного назначения позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 100 до 3000 рублей за кв. м. Данные ценовые показатели подтверждают выявленные аналоги земельных участков.

Предложения земель сельхозназначения встречаются редко, они не пользуются спро­сом. Имеются единичные предложения сельхозземель с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС.

В целом анализ рынка земли сельхозназначения позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 3 до 200 рублей за кв. м, а с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС от 100 руб. за кв. м до 400 руб. за кв. м. Данные ценовые показатели подтверждают выявленные аналоги земельных участков.

Разброс цен на участки под индивидуальное жилищное строительство достаточно ши­рокий и зависит от локального местоположения участка, близости к административному центру, обеспеченности инженерными коммуникациями и от наличия улучшений. В целом анализ рынка земли под индивидуальное жилищное строительство позволяет сделать вывод о том, что диапазон средних цен составляет от 150 до 700 рублей за кв. м. Данные ценовые показатели подтверждают выявленные аналоги земельных участков, представленные в рас­четной части отчета.

Наличие инженерной инфраструктуры

Общее требование к участкам - инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;
3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле. Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

1. Участки с улучшениями;
2. Участки без улучшений.

Наличие построек на участке, в зависимости от качества улучшений, может удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучше­ние больше не пригодно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Физические характеристики участка

Физические характеристики земельного участка:

* размер (площадь);
* форма (конфигурация);
* топография (рельеф);
* ландшафт;
* инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
* - состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.). Наиболее значимой физической характеристикой влияющей на стоимость земельного участка является площадь.

## 8.3 Обзор рынка кранового оборудования

На данный момент российский рынок кранов находится на этапе активного развития и имеет свою специфику. Каждое изделие и его комплектация в определенной степени уникальны. Краны – это штучный товар, в отличие от, например, легковых автомобилей, производящихся массово, при заказе оборудования обычно оговариваются не только технические характеристики, но и габариты, комплектация, какие-то конструктивные особенности.

Вниманию покупателей предлагается не только продукция российского производства, но и зарубежная техника. Особенно широко на отечественном рынке представлены краны из Болгарии. Они пользуются заслуженной популярностью по причине своей бюджетности, надежности и неприхотливости. Востребована также германская техника. Она отличается высоким качеством изготовления и отличными эксплуатационными качествами. Однако краны из Германии достаточно дороги. На российском рынке мостовых кранов также присутствует китайская техника. Цены на нее невысоки, но качество, к сожалению, как правило,  ниже, чем у зарубежных аналогов и отечественного оборудования, кроме того существуют проблемы с запасными частями.

Особенность ситуации на рынке строительной техники России заключается в том, что конкуренции как таковой между новой отечественной и новой иностранной техникой не существует в силу разницы качества и цен. Средняя стоимость кранового оборудования отечественного производства составляет от 3 500 000 – 8 500 000руб., импортного – от 5 000 000 руб. до 12 000 000 руб. в зависимости от назначения, технических характеристик.

На рынке мостовых кранов присутствуют как новые краны, так и бывшие в употреблении. Преимущественно вторичных рынок развит в сегменте электроподъемного оборудования и кранах на авто и гусеничном ходу. В последние годы значительно увеличивается ввоз подержанной импортной техники.

Частично высокий спрос на импортные краны могут компенсировать [отечественные производители](http://www.tpksiana.ru/ssilki), у которых в последнее время наметился устойчивый рост производства. В настоящее время рынок продаж кранового оборудования находится на развивающемся уровне, что является следствием недостаточного количества производственных мощностей. Среди наиболее крупных можно выделить двух гигантов отрасли, - «Нязепетровский краностроительный завод» и «Ржевский краностроительный завод». В целом, наблюдается увеличение доли «Нязепетровского краностроительного завода» в общем объёме выпуска кранов, а также положительные тенденции в динамике выпуска другими отечественными предприятиями: ЗАО «Машстройиндустрия», ООО «Стройтехника». Потребности в кранах российских производителей будут расти, тем более, что характеристики и качество современных кранов уже не уступают некоторым зарубежным аналогам, но в эксплуатации значительно дешевле. Таким образом, хотя и незначительное, но поэтапное уменьшение доли импорта в сегменте рынка кранового оборудования происходит за счет увеличения производства агрегатов отечественными предприятиями.

Рынок аренды кранового оборудования в основном развит по сегменту башенных кранов, а также для кранов авто и гусеничном ходу не большой грузоподъемности. Данный сегмент развит по двум причинам. Во-первых, стоимость техники и ее обслуживания гораздо выше стоимости аренды той же техники на срок, необходимый для строительства объекта. Во-вторых, компании не придется извлекать из оборота крупные суммы для покупки необходимой техники. Кроме того, она сможет избежать проблем с государственными контролирующими органами. Мостовые краны представляют собой немобильное оборудование, которое преимущественно эксплуатируется в составе производственных зданий и сооружений и отдельного рынка аренды не образует.

Однако некоторые крупнейшие компании все же вкладывают часть прибыли в обновление своего парка кранового оборудования. Именно это способствует реанимации отечественного рынка краностроения. Именно такая позиция содействует оживлению отечественного рынка грузоподъемных механизмов.

# 9. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

## 9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется *анализом НЭИ.* Для целей оценки рыночной стоимости объекта анализ НЭИ должен (кроме особых случаев) проводиться сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

### 9.1.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, «как свободного»

***Критерий законодательной разрешенности***

Анализ НЭИ призван выявить наиболее эффективное использование участка, как неза­строенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения от­сутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

В результате анализа правоустанавливающих документов было установлено, что зе­мельный участок находятся в собственности у ОАО «МСРЗ МФ». Согласно данным сайта Россрестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> земельный участок с кадастровым номером 51:20:0003047:20 общей площадью 158 122.00 кв.м на котором расположены объекты оценкииз категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием - для эксплуатации **зданий и сооружений завода**.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по це­левому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной кате­гории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Право­вой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории зе­мель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окру­жающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В Генплане города данные территории закреплены для производственной деятельности (промышленной застройки). Местоположение земельного участка имеет низкую инвестици­онную привлекательность. Размещение на данных территории коммерческих и жилых объ­ектов нецелесообразно. Изменение функционального назначения участка экономически не­целесообразно и не планируется.

На земельном участке располагаются объекты производственно-складского назначения и инженерная инфраструктура, необходимая для их эксплуатации. Объекты находятся в удо­влетворительном состоянии. Дальнейшая эксплуатация объектов возможна и предпосылок для сноса существующих объектов нет.

Проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что смена разрешенного использования земельного участка нецелесообразна.

Вывод: Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объ­екта оценки является текущее использование для размещения производственно-складских объектов.

### 9.1.2. Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Для каждого Объекта алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов.

***Этап 1.*** Первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. При этом для Объекта предусматривается возможность в будущем провести дополнительный изменения характеристик:

* строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано (но не снесено), на свободной части земли может быть построено дополнительное здание или сооружение;
* многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
* пакет прав и обременений может быть дополнен или реконструирован.

***Этап 2.*** На следующем этапе из состава перечня исключаются те функции, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие ***законодательных и нормативно-правовых ограничений*** и в том числе ограничений, установленных:

* правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения и застройку, разделение или объединение участков;
* требования, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
* нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

***Этап 3.*** На третьем этапе анализа НЭИ изучаются возможности ***физической осуществимости функций,*** остающихся в перечне после процедур этапа 2. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Поэтому требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности (этап 5).

***Этап 4.*** Юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их ***экономической целесообразности***. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных объектов.

***Этап 5.*** На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько с реализацией функций, использование которых принесет собственнику ***максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта.*** Именно он и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

***Анализ застроенного земельного участка***

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использо­вания, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Опреде­ление наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Объекты недвижимости, подлежащие оценки, представляет собой комплекс производ­ственно-складских объектов с помещениями и зданиями административного назначения.

В результате анализа конструктивных особенностей объектов оценки оценщиками со­ставлен перечень функций, которые в принципе могут быть реализованы на базе исследуе­мого объекта и условно могут быть отнесены к двум видовым группам - административное, производственно-складское. Следует отметить, что согласно анализу рынка недвижимости г. Смоленска и Смоленской области в целом строгого разграничения между производственной и складской недвижимостью нет. Функции производственной и складской недвижимости яв­ляются взаимозаменяемыми для объектов, а, следовательно, и обладают одинаковой полез­ностью, стоимостью и доходностью. Следовательно, в анализе НЭИ функции производ­ственной и складской недвижимости объединены.

***Критерий физической возможности***

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Принимая во внимание назначение оцениваемых объектов, а также их техническое со­стояние, проектные характеристики, оценщики пришли к мнению, что их можно использо­вать в качестве производственно-складских объектов, что не требует дополни­тельных вложений и может быть осуществлено на объектах в текущем состоянии.

***Критерий законодательной разрешенности***

Использование объектов в коммерческих целях, а именно в качестве производственно-складского признано законодательно разрешенным.

***Вариант использования, являющийся экономически целесообразным***

Текущее использование объектов оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

В рамках настоящего Отчета данный критерий можно рассматривать в более узком раз­резе - является ли текущее использование прибыльным, что, в свою очередь, и будет созда­вать стоимость Объекта оценки.

В результате анализа местоположения объекта оценки выявлено, что он расположен в производственной части г. Мурманска. Земельный участок, на котором расположены объек­ты, предназначен для эксплуатации производственной базы. Принимая во внимание функ­циональное назначение, физические характеристики и окружающую застройку объекта оценки возможно доходное использование объекта в качестве производственно-складского комплекса с помещениями и зданиями административного назначения. Т.е. использование объекта оценки в качестве производственно-складского комплекса является экономически целесообразным, что способствует его текущему использованию.

***Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и максимальную стоимость объекта из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответ­ствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

На данном этапе анализа НЭИ из экономически обоснованных и финансово осуще­ствимых функций объекта выбираем функцию, использование которой принесет собствен­нику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта. Именно этот вариант использования и признается отвечающим принципу наиболее эффективного исполь­зования объекта.

По результатам выше проведенного анализа оценщики сделали вывод, что наиболее эффективным использованием объектов является использование в качестве производствен­но-складских зданий.

# 10 Анализ наиболее эффективного использования оборудования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объектов были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

*Физическая возможность* использования объектов оценки ограничена их функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению (например, утилизационная стоимость) являются заведомо меньшими, чем от его эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем затраты по его приобретению, не будет являться *экономически приемлемым*.

Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики пришли к выводу: наиболее эффективное использование крана, находящегося в работоспособном состоянии, заключается в использовании его по функциональному назначению.

# 11. Подходы к определению рыночной стоимости объектов недвижимости

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

## 11.1 Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. В соответствии с федеральными стандартами оценки, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

**Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**

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 объекта 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 (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (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). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 11.1 - Методы оценки стоимости земельного участка

| **№**  **п.п** | **Наименование** | **Описание** | **Основные причины затруднений в практике использования** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Метод  сравнения  продаж | Применяется для оценки застроенных и незаня­тых ЗУ.  **Определение стоимости:**  Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому | Внесение корректи­ровок |
| 2 | Метод выделения | Применяется для оценки застроенных ЗУ.  **Определение стоимости:**  Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижи­мости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимо­сти воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности | Определение при­были предпринима­теля, внешнего из­носа, физического и функционального износа |
| 3 | Метод распре­деления | Применяется для оценки застроенных ЗУ.  **Определение стоимости:**  Стоимость ЗУ находится путем умножения рыноч­ной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности | Определение доли ЗУ в обшей стои­мости комплексно­го объекта недви­жимости |
| 4 | Метод капитали­зации земельной ренты (дохода) | Применяется для оценки застроенных и незаст­роенных ЗУ. **Определение стоимости:**  Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффици­ент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы | Расчет земельной ренты и определе­ние коэффициента капитализации |
| 5 | Метод остатка | Применяется для оценки застроенных и незаст­роенных ЗУ. **Определение стоимости:**  Расчет производится путем вычитания из стои­мости единого объекта недвижимости (опреде­ленной с учетом ЧОД и коэффициентов капита­лизации) стоимости воспроизводства или заме­щения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности При оценке стоимости права аренды учитывают­ся разницы в аренде и земельной ренты и веро­ятность сохранения этой разницы | Расчет ЧОД. прихо­дящегося на улуч­шения, расчет ко­эффициента капи­тализации, стоимо­сти воспроизводст­ва или замещения (определение при­были предпринима­теля, внешнего из­носа, физического и функционального износа) |
| 6 | Метод предпола­гаемого использо­вания | Применяется для оценки застроенных и незаст­роенных ЗУ. **Определение стоимости:**  Расчет стоимости ЗУ производится путем дис­контирования всех доходов и расходов, связан­ных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывает­ся вероятность сохранения дохода от данного права | Многовариантность метода |

**Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений**

Стоимость нового строительства улучшений в текущих ценах (восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

***Затраты на воспроизводство*** – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

***Затраты на замещение*** - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2014 года. Основная формула расчета:

******

где: **ПВС** – полная восстановительная стоимость здания на 2014 г.

**УПВС69** – стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

**И 69-84** – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

**И 84-2014** – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2014 года;

**V** – строительный объем здания, куб.м.;

Информационной основой стоимостных показателей послужили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений в ценах 1969 года.

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов” от 11 мая 1983 г., № 94.

Для объектов подобных предприятий коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,19, для Мурманской области дополнительный поправочный коэффициент 1,01.

Согласно приложению № 3 к письму КЦЦС от 14.11.2014 г. № КЦ/2014-11 СЗФО «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ноябрь 2014 года по Мурманской области» индекс пересчета базисных цен 1984 г. в текущие без учета НДС составляет 176,76 (п. 1.1) – для нового строительства и реконструкции в целом.

Таким образом, Индекс перехода к ценам 2014 г. (Мурманская обл.) составит:

И2014 = 1,17\*1,01\*176,76 = 212,45

Предпринимательский доход

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяет­ся на основании наблюдения над ним.

Для объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, эта величина на основе анализа рынка недвижимости Мурманской области и г. Мурманска. Это обусловлено тем, что деве-лопмент, как вид деятельности, развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др.

Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и под­рядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства. К тому же, анализ инвестиционно-строительной сферы города показал, что новое строительство в сегменте производственной недвижимости осуществляется в крайне малых объемах, что не позволяет даже гипотетически определить величину предпринимательской прибыли на стро­ительном рынке города.

Вывод: На основании выше приведенных фактов расчет предпринимательской прибыли является нецелесообразным и принят на уровне ноль процентов.

***Под накопленным износом*** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. Износу подвержены только улучшения (здания и сооружения), по отношению к земле он не определяется.

При использовании затратного подхода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

***Физический износ*** - это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

***Функциональное (моральный) устаревание*** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

***Внешнее устаревание -***  вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Размер внешнего износа зависит от изменений, произошедших после окончания строительства и сдачи в эксплуатацию объекта вне его при условии, что при принятии решения о строительстве и составлении проектно-сметной документации не допущены ошибки, которые изначально несут противоречия между объектом и его окружением. В противном случае внешнее устаревание может быть присуще объекту еще не построенному. Этот вид износа обычно равен потере потенциального дохода от объекта.

Износ также можно определить методом “Срока жизни”, основанном на соотношении эффективного возраста и срока экономической жизни здания.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель представлены на рисунке 2.

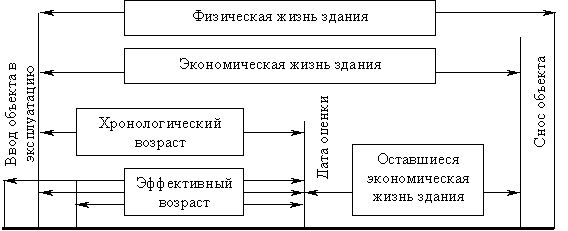


Рисунок 2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

При расчете общего износа объектов оценки оценщики используют следующие понятия:

Экономическая жизнь здания — это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания. Для оценки срока экономической службы необходимо изучить типичные сроки экономической службы аналогичных зданий, проданных недавно по рыночной стоимости.

Срок экономической жизни здания формируется под влиянием ряда факторов, таких как:

- физические факторы: темпы износа физических компонентов здания с учетом качества строительных работ, назначения объекта, климатических условий;

- функциональные факторы: темпы совершенствования строительных и энергосберегающих технологий, изменение архитектурных предпочтений, эффективность строительных проектов;

- внешние или экономические факторы: краткосрочная и долгосрочная динамика спроса и предложения, жизненный цикл региона и конкретной территории, приемлемые условия финансирования.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания — период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость всего объекта недвижимости, то есть, приносит прибыль. Здание достигает конца экономической жизни, когда оно перестает вносить вклад в стоимость земельного участка, то есть его стоимость становится равной нулю.

Таким образом, данный метод позволяет рассчитать величину накопленного износа здания, включающего физическое, функциональное и моральное его устаревание.

Расчет износа производился по следующей формуле:

, где:

ЭВ – эффективный возраст здания

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта.

Анализ факторов, влияющих на величину срока экономической жизни, показал, что данная величина в большинстве случаев отличается от типичного срока физической жизни объектов. При этом оставшийся срок экономической жизни может быть как больше, так и меньше остаточного нормативного срока службы.

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом представлен далее в расчетной части отчета.

## 11.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

В основе этого подхода к оценке лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем приобретение на открытом рынке другого объекта аналогичной полезности.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объекты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В сегодняшних российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

В результате анализа рынка недвижимости в г. Мурманска было установлено, что на рынке на дату оценки существуют факты продажи объектов производственно-складской недвижимости в количестве, достаточном для применения сравнительного подхо­да к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности.

## 11.3 Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В этом подходе под доходом принимается арендная плата и другие источники дохода, связанные с владением недвижимостью.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения валовой выручки от владения недвижимостью.

Арендные ставки бывают: контрактными (определяемыми договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе). Наиболее важным пунктом договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. По этому признаку арендные договоры делят на три вида:

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.

2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет арендатор.

3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

Доходный подход включает три метода: метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

В результате анализа рынка оценщиками были обнаружены предложения о сдаче в аренду помещений, аналогичных рассматриваемым. Таким образом, оценщики приняли ре­шение о применение доходного подхода для оценки объектов оценки по данному подходу.

**Вывод: В результате проведенного анализа рынка и исследований объектов оценки, оценщики считают возможным использование всех подходов при оценке объектов оценки.**

# 12. Определение рыночной стоимости объектов НЕДВИЖИМОСТИ

## 12.1 Затратный подход

### 12.1.1. Расчет стоимости земельного участка

Бетонная площадка, находящаяся в собственности ОАО «МСРЗ МФ», расположена за земельном участке, находящемся на праве постоянного бессрочного пользования у ОАО «МСРЗ МФ». Согласно комментариям Эксперта службы Правового консалтинга ГАРАНТ  
Бахтиной Анастасии[[4]](#footnote-4) следует:

*«*Собственник объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, принадлежавшем этому лицу на праве постоянного бессрочного пользования, вправе продать такой объект недвижимости. Предварительного заключения договора аренды не требуется. С момента регистрации права собственности на недвижимость к покупателю переходит право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, занятым такой недвижимостью и необходимым для ее использования, независимо от регистрации права на данный земельный участок.

**Обоснование вывода:**

Прежде отметим, что со дня введения в действие Земельного кодекса РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование только субъектам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ: государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 8 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", далее - Закон N 137-ФЗ).

Юридические лица, кроме перечисленных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, до 1 июля 2012 года обязаны были переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ (п. 2 ст. 3 Закона N 137-ФЗ).

Однако истечение указанного срока не является основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования у лица, которому земельный участок на данном праве был предоставлен до вступления в силу ЗК РФ. В силу п. 3 ст. 20 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется (смотрите также определение КС РФ от 25 декабря 2003 г. N 512-О, постановление ФАС Московского округа от 19 октября 2005 г. N КГ-А41/9915-05).

Собственник недвижимости, находящейся на таком земельном участке, вправе по своему усмотрению отчуждать ее в собственность другим лицам (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона (п. 2 ст. 1 ГК РФ).

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 2 ст. 271, п. 3 ст. 552 ГК РФ).

При этом, действительно, если покупатель недвижимости не относится к субъектам, перечисленным в ст. 20 ЗК РФ, ему земельный участок не может предоставляться на праве постоянного бессрочного пользования. Однако невозможность предоставления такому покупателю земельного участка на основании ст. 20 ЗК РФ не означает, что право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок не может перейти к нему в силу закона (п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 2 ст. 271, п. 3 ст. 552 ГК РФ) при переходе права собственности на находящийся на этом земельном участке объект недвижимости. Как разъяснено в п. 13 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. N 11, если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно ст. 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 3 Закона N 137-ФЗ.\*(1) При этом предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с п. 3 ст. 33 ЗК РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации (п. 2 ст. 35 ЗК РФ).

Не является основанием для вывода о невозможности перехода права постоянного (бессрочного) пользования покупателю недвижимости и положение п. 4 ст. 20 ЗК РФ, в соответствии с которым граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. В рассматриваемой ситуации земельный участок не является самостоятельным предметом сделки, а передается только вместе с объектом недвижимости, находящемся на нем. Право на этот земельный участок переходит к приобретателю недвижимости в силу закона, следуя судьбе находящегося на нем объекта недвижимости. Момент возникновения права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок у покупателя здания, сооружения или иной недвижимости определяется моментом регистрации перехода к нему права собственности на эту недвижимость (смотрите, например, постановление Президиума ВАС РФ от 23 марта 2010 г. N 11401/09; смотрите также п. 2 Протокола N 9 заседания гражданско-правовой секции Научно-консультативного совета при Высшем Арбитражном Суде РФ 8 февраля 2010 года).\*(2)

Таким образом, собственник объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, принадлежавшем этому лицу на праве постоянного бессрочного пользования, вправе продать объект недвижимости иному лицу. Предварительного заключения договора аренды не требуется. С момента регистрации права собственности на недвижимость к покупателю автоматически (независимо от регистрации этого права на земельный участок за покупателем и, соответственно, от того, проведены ли в отношении земельного участка межевание, государственный кадастровый учет\*(3)) переходит существовавшее у продавца право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, занятым такой недвижимостью и необходимым для ее использования. Проведение землеустроительных работ (межевания) и государственного кадастрового учета потребуется при переоформлении покупателем земельного участка в собственность или в аренду.

\*(1) Истечение срока, указанного в п. 2 ст. 3 Закона N 137-ФЗ (1 июля 2012 года), не означает, что покупатель недвижимости, ставший ее собственником, не вправе в дальнейшем приобрести право собственности или право аренды на этот земельный участок в порядке, предусмотренном ст. 36 ЗК РФ, ст. 3 Закона N 137-ФЗ. В силу п. 7 ст. 36 ЗК РФ, п. 2.6 ст. 3 Закона N 137-ФЗ, если в отношении такого земельного участка не осуществлен государственный кадастровый учет, орган местного самоуправления на основании заявления покупателя либо обращения исполнительного органа государственной власти (ст. 29 ЗК РФ) в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости". Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

\*(2) Исключительно в целях налогообложения покупатель недвижимости должен признаваться плательщиком земельного налога с момента государственной регистрации вещного права (собственности) на земельный участок (смотрите, например, постановление Президиума ВАС РФ от 4 октября 2011 г. N 5934/11). Продавец является плательщиком земельного налога до момента такой регистрации или до момента его отказа от права постоянного бессрочного пользования (смотрите также постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2010 г. N 14547/09).

\*(3) Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в силу ст. 6 этого Закона признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной данным Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. *»*

Таким образом, в случае перехода права постоянного бессрочного пользования к новому правообладателю он вправе зарегистрировать либо право собственности, либо право аренды. А до момента регистрации такого права будет платить налог на земельный участок, как будто обладает правами собственности на него. Таким образом, оценщики приняли решение в рамках настоящей оценки произвести оценку права собственности земельного участка.

Анализ правоустанавливающих документов показал, что документы на земельный участок под зданием принадлежит на праве собственности ОАО «МСРЗ МФ» и предназначены для эксплуатации зданий и сооружений завода.

В результате анализа рынка, оценщиком не было обнаружено предложений о продаже земельных участков в г. Мурманск. Таким образом, было принято решение использовать в качестве рыночной кадастровую стоимость земельного участка.

Кадастровая оценка городских земель является массовой оценкой. Результатом кадастровой оценки является получение кадастровой стоимости земли оценочной зоны, т.е. рыночной стоимости единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленной по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки.

Данные земельные участки предназначены для производственной деятельности.

Согласно данным свидетельства о праве собственности на земельные участки, а также данных информационного портала Росреестра <http://map/rosreestr.ru>, характеристики оцениваемых земельных участков следующие:

Таблица 12.1 – Кадастровая стоимость земельного участка

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Категория земель** | **Кадастровый номер** | **Площадь, кв.м.** | **Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.** | **Обоснование** |
| Земельный участок | Земли  населенных пунктов | 51:20:0003047:20 | 158122 | 2 557,17 | http://maps.rosreestr.ru /PortalOnline/ |

Для расчета стоимости земельного участка будем использовать удельный показатель кадастровой стоимости и площадь земельного участка.

СЗУ= SЗУ \* Уд.пок. кад. ст-ти,

где СЗУ – стоимость земельного участка, руб.;

SЗУ – площадь земельного участка, кв.м.

Уд.пок. кад. ст-ти- удельный показатель кадастровой стоимости – 2 557,17 руб./кв.м. принят на основании данных портала Росреестр.

Производим оценку стоимости земельного участка под площадью застройки объектов. Это обусловлено тем, что на земельном участке, предназначенном для эксплуатации зданий и сооружений завода имеются другие производственные объекты. При этом земельный участок с кадастровым номером 51:20:0003047:20 имеет площадь 158122 кв.м не размежеван и не выделены площади, необходимые для эксплуатации каждого объекта. Таким образом, стоимость земельного участка составит:

Таблица 12.2 - Распределение площади и стоимости земельного участка, предназначенного для эксплуатации каждого объекта оценки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объектов, расположенных на земельном участке** | **Площадь застройки, кв.м** | **Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.** | **Рыночная стоимость земельного участка, руб.** |
| Металлический склад №3 на территории завода | 660,9 | 2 557,17 | 1 658 222,46 |
| Лесосушилка паровая на 2 камеры | 445 | 2 557,17 | 1 137 940,65 |

### 12.1.2. Расчет стоимости улучшений

***Определение полной восстановительной стоимости.***

Представлено в таблице 12.3

***Определение накопленного износа***

* Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учи­тывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ зданий определен на основании:

* данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании техниче­ского паспорта БТИ;
* Ведомственных строительных норм 53-86(р) [13].

Величина физического износа определена в разделе 6.2. «Описание объектов оценки»

* Функциональный износ

По мнению Оценщиков, объекты не обладают функциональным износом, так как воз­можно их использование по прямому назначению.

* Внешний износ

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних фак­торов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внут­риотраслевые изменения.

Анализ рынка производственно-складских помещений показал отсутствие внешнего износа.

**Таблица 12.3 - Определение остаточной стоимости объектов недвижимости**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Объект | Год постройки | Литера | Ед. изм. | Кол-во | № сб. | № табл. | Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб. | Поправки | Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г. руб. | Стоимость в ценах 1969 г., руб. | Индекс перехода к ценам 2014 г. Мурманской обл.) | Стоимость на дату оценки с НДС, руб. | Физ. износ, % | Внешний износ | Стоимость с учетом совокупного износа без НДС, руб. |
| 1 | Забор вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26 | 1995 |  | п.м. | 647,73 | 18 | 72а | 12,9 |  | 12,9 | 8 355,72 | 212,45 | 2 094 681,79 | 40 | 0 | 1 256 809,08 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **1 256 809,08** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Металлический склад №3 на территории завода | 1961 |  | куб.м. | 3106,1 | 20 | 175а | 8,4 | 0,98 - на уд.вес | 8,23 | 25 569,42 | 212,45 | 6 409 957,22 | 55 | 0 | 2 884 480,75 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **2 884 480,75** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Лесосушилка паровая на 2 камеры | 1961 | Б | куб.м. | 2117 | 9 | 53а | 10,6 |  | 10,60 | 22 440,20 | 212,45 | 5 625 499,09 | 47 | 0 | 2 981 514,52 |
| 1961 | Б1 | куб.м. | 213 | 9 | 53б | 10,1 | 0,96 - на уд.вес | 9,70 | 2 065,25 | 212,45 | 517 733,83 | 59 | 0 | 212 270,87 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **3 193 785,39** |

Рыночная стоимость объектов оценки приведена ниже в таблице:

**Таблица 12.4 - Стоимость объектов оценки по затратному подходу**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование объекта** | **Площадь земельного участка (площадь застройки), кв.м** | **Стоимость земельного участка, руб.** | **Стоимость замещения объектов капитального строительства, руб.** | **Стоимость по затратному подходу, руб.** |
|
| 1 | Забор вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26 | - | - | 1 256 809,08 | **1 256 809,08** |
| 2 | Металлический склад №3 на территории завода | 648 | 1 658 222,46 | 2 884 480,75 | **4 542 703,21** |
| 3 | Лесосушилка паровая на 2 камеры | 445 | 1 137 940,65 | 3 193 785,39 | **4 331 726,04** |
|  | Итого |  |  |  | **10 131 238,32** |

## 12.2. Доходный подход

*Определение величины арендной платы оцениваемых помещений*

Оценщиками проведено исследование рынка, цель которого - установить арендные ставки для подобных помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми объектами. Данное исследование включало анализ данных периодической прессы за 2014 г., анализ собственной базы данных оценщиков для объектов производственно-складского назначения с административными помещениями недвижимости, а также интервью с собственниками аналогичных объектов.

На основании рыночных данных было выяснено, что оцениваемое помещение в данном районе г. Мурманска, с учетом его местоположения и технического состояния можно сдать в аренду по ставке от 80 до 150 рублей учетом НДС и операционных расходов в месяц за 1 кв.м. помещений в зависимости от технического состояния (коммунальные платежи не входят в состав арендной платы).

**Таблица 12.5 – Определение чистого операционного дохода**

| **Показатель** | **Обоснование/расчет** | **Металлический склад №3 на территории завода** | **Лесосушилка паровая на 2 камеры** |
| --- | --- | --- | --- |
| Общая площадь, м2 | Технический паспорт БТИ | 648,46 | 399,1 |
| Средняя арендная ставка в месяц, руб./ м2 | Анализ рыночных данных | 100 | 200 |
| Потенциальный валовой годовой доход, руб. | So6l4\* Ар \* 12= | 778 152,00 | 957 840,00 |
| Коэффициент недозагрузки, % | п.2.1 стр. 18 «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л.А. [10] 2014. ISBN 978-5-901956-80-6 | 13 | 13 |
| Потери от недозагрузки, руб. | ПВД \* 0,13 | 101 159,76 | 124 519,20 |
| Действительный валовой доход, руб. | ПВД-ДВД = | 676 992,24 | 833 320,80 |
| *Анализ расходов* | |  |  |
| **Показатель** | **Обоснование/расчет** | **Результат** | **Результат** |
| Процент операционных расходов, % от ПВД | Текущий ремонт, уборка, охрана, управление и заключение договор аренды, оплата обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. п.3.1 стр. 37 «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. [10] 2014. ISBN 978-5-901956-80-6 | 18 | 18 |
| Процент операционных расходов, руб. | ПВД\* 0,18= | 140 067,36 | 172 411,20 |
| **Итого расходы на содержание, руб.** |  | **140 067,36** | **172 411,20** |
| *Расчет величины чистого операционного дохода* | |  |  |
| **Показатель** | **Обоснование/расчет** | **Результат** | **Результат** |
| Потенциальный валовой доход, руб. | см. выше | 778 152,00 | 957 840,00 |
| Действительный валовой доход, руб. | см. выше | 676 992,24 | 833 320,80 |
| Расходы на содержание, руб. | см. выше | 140 067,36 | 172 411,20 |
| **Чистый операционный доход, руб.** | ДВД - Итого расходы = | **536 924,88** | **660 909,60** |
| *Расчет стоимости объекта доходным подходом* | |  |  |
| **Показатель** | **Расчет** | **Результат** | **Результат** |
| Чистый операционный доход, руб. | см. выше | 268 462,44 | 429 591,24 |
| Коэффициент капитализации, доли единицы | п.6.1 стр. 95-96 «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. [10] 2014. ISBN 978-5-901956-80-6 | 0,109 | 0,109 |
| **Стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, руб.** | ЧОД/ R = | **2 462 958,17** | **3 941 204,04** |

## 12.3 Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода эксперт использовал метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа Р = F(f1,f2, fk-1,fk) = F({fj}) путем статистической обработки достаточно

большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа ры­ночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразова­ния, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма боль­ших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены Pi сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы Poi, которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продавае­мых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех ос­новных условий:

* наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
* наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
* существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбран­ных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначе­ние объектов, соответствующее принципу НЭИ.

Экспертам удалось обнаружить несколько объектов, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту. Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен ниже. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

* корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности; последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть вы­полнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается зано­во (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

1. Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственно­сти;
2. Наличие обременений - нет различий - объекты оценки и объекты аналоги обременений не имеют.
3. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществ­ляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию поку­пателя и отсрочке платежа не выявлено.
4. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено
5. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице ([11] табл. 6.1.1 стр.

Таблица 12.6 Скидка на уторгование %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатель | Среднее | Нижняя граница | Верхняя граница |
| 1. | Скидки на цены предложений производственно-складские объекты | 11% | 10% | 12% |

К расчету принимаем 11% корректировки на уторговывание.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период декабрь 2014 г. ситуация на рынке может изменится со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменение могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся пред­ложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объек­тов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

1. Местоположение - нет различий - все объекты имеют одинаковое экономическое местоположение. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо.
2. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекатель­ность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономиче­ских факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.
3. Сервис и дополнительные элементы

7.1. Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий - все объекты обеспечены необходи­мым инженерным оборудованием.

8. Физические характеристики

8.1. Площадь объектов - имеются различия - необходимо вести корректировку на пло­щадь. Корректировки вводились на основании данных «Справочника оценщика недвижимо­сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализи­рованное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 12.7 - Коэффициенты корректировки на фактор масштаба

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Общая площадь (фактор масштаба) | | | | |
| Площадь, кв.м. | < 100 | 100-300 | 300-1000 | >1000 |
| <100 | 1,00 | 0,97 | 0,86 | 0,78 |
| 100-300 | 1,03 | 1,00 | 0,88 | 0,80 |
| 300-1000 | 1,16 | 1,13 | 1.00 | 0,91 |
| >1000 | 1,28 | 1,25 | 1,10 | 1,00 |

1. Материал стен - имеются различия - необходимо вести корректировку на материал стен. Корректировки вводились на основании данных «Справочника оценщика недвижимо­сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализи­рованное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 9.1.2 стр. 149)
2. Этаж расположения - имеются различия.

Корректировки вводились на основании данных «Справочника оценщика недвижимо­сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализи­рованное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 9.1.2 стр. 149)

1. Техническое состояние - имеются различия - объекты оценки находится в удовле­творительном состоянии или требуют ремонта. Объекты-аналоги находятся в удовлетвори­тельном и хорошем состоянии.

Корректировки вводились на основании данных «Справочника оценщика недвижимо­сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализи­рованное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 9.1.2 стр. 149)

Остальные физические характеристики объектов оценки и объектов-аналогов являются сопоставимыми.

**Таблица 12.8 - Объекты-аналоги**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п.п.** | **Дата** | **Адрес** | **Назначение** | **Площадь, кв.м** | **Площадь земельного участка, кв.м** | **Цена, руб.** | **Цена, руб./кв .м** | **Описание** | **Источник информации** |
| 1 | дек.14 | Мурманск; р-н Октябрьский, р-н МГТУ | Производственно - складское помещение | 1500 |  | 5 777 000 | 3 851,33 | ПРОДАМ !!! СРОЧНО !!!Возможна долгосрочная аренда. 1500 кв.м. 2 этажа (750+750)Центр, рядом ТЦ "Окей", хорошие подъездные пути. Есть офисное помещение, складское, производственное, туалет, холодная вода, канализация, выделено 35кВт электроэнергии. Т О Р Г ! ! ! Возможность ВЫКУПА в РАССРОЧКУ !!! | <https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_-_skladskoe_pomeschenie_1500_m_341895001> |
| 2 | дек.14 | Мурманск, ул. Траловая 2 | Помещение свободного назначения | 1530 | 1450 | 8 100 000 | 5 294,12 | Продам помещение свободного назначения ул.Траловая 2, территория судоверфи. Отдельно-стоящее административное здание (незавершенное строительством). Общая площадь 1530 кв.м. Треть площадей остеклены, в нормальном состоянии. Все коммуникации в здание заведены, действующие. Земельный участок 1450 кв.м. | <https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisproizvodstvosklad_i_t._d_66101080> |
| 3 | дек.14 | Мурманск р-н Первомайский, Траловая 2 (Мурманская судоверфь) | Помещение производственного назначения | 637 | 5 171 | 3 800 000 | 5 965,46 | Продам производственное помещение 637 м² Продается 2-х этажное производственное здание 636,6 кв.м., в г. Мурманске, ул. Траловая,2. Собственник юридическое лицо. Имеются все коммуникации, в том числе право аренды земельного участка на срок с 28.12.2005 г. по 01.03.2018г. пл.5 171 (пять тысяч сто семьдесят один) кв.м. | <https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_murmansk_44948178> |
| 4 | дек.14 | Мурманск; р-н Ленинский, Домостроительная 24 | Помещение складского назначения | 618,2 |  | 3 700 000 | 5 985,12 | Продам складское помещение 618.2 м² Часть здания - холодный склад. Охраняемая территория. Подробности по телефону.Аренда. | <https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_618.2_m_389075663> |
| 5 | дек.14 | Мурманск; Роста | Помещение складского назначения | 600 |  | 6 000 000 | 10 000,00 | Продам складское помещение Двухэтажный склад:1-ый этаж сэндвич-панель ,2-ой этаж жесть листовая. К нему примыкает кирпичное офисное помещение. Водоснабжение ,канализация ,электроэнергия. Хорошие подъездные пути ,территория асфальтирована. Находится Ленинский район ,район Роста. Возможна аренда 50000 руб/мес. Площадь: склад 540 м2, офис 60 м2 | <https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_zdanie_44268934> |

**Таблица 12.9 - Расчет стоимости по сравнительному подходу – Металлический склад №3 на территории завода**

| **Элементы сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Расположение объекта | г. Мурманск, пр-д Портовы, №31 | Мурманск; р-н Октябрьский, р-н МГТУ | Мурманск, ул. Траловая 2 | Мурманск р-н Первомайский, Траловая 2 (Мурманская судоверфь) | Мурманск; р-н Ленинский, Домостроительная 24 | Мурманск; Роста |
| Общая площадь, кв.м | 648,46 | 1500 | 1530 | 637 | 618,2 | 600 |
| Цена предложения, руб. |  | 5 777 000 | 8 100 000 | 3 800 000 | 3 700 000 | 6 000 000 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **1. Качество прав** | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, в % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **2. Условия финансирования** | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **3. Условия продажи** | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **4. Условия рынка** |  |  |  |  |  |  |
| **4.1. Снижение цены в процессе торгов** |  | **да** | **да** | **да** | **да** | **да** |
| Корректировка, в % |  | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **4.2. Время продажи** | дек.14 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка, в % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **5. Местоположение** |  | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **6. Экономические характеристики** |  |  |  |  |  |  |
| **6.1. Функциональное назначение** | Производственное | Производственно - складское помещение | Помещение свободного назначения | Помещение производственного назначения | Помещение складского назначения | Помещение складского назначения |
| Корректировка на функциональное назначение, % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **7. Сервис и дополнительные элементы** |  | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **8. Физические характеристики** |  |  |  |  |  |  |
| **8.1. Общая площадь, кв.м.** | **648,46** | **1500** | **1530** | **637** | **618,2** | **600** |
| Корректировка, в % |  | 10 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 770,46 | 5 182,94 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **8.2. Материал стен** | металл | металл | кирпич | кирпич | сэндвич-панели | металл |
| Корректировка, в % |  | 0 | -17 | -17 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 770,46 | 4 301,84 | 4 406,69 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **8.3. Этаж расположения** | 1-этажное | 1-этажное | 2-этажное | 2-этажное | 1-этажное | 1-этажное |
| Корректировка, в % |  | 0 | 9 | 9 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 3 770,46 | 4 689,01 | 4 803,29 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **8.4. Техническое состояние** | неудовлетворительное | удовлетворительное | хорошее | удовлетворительное | хорошее | хорошее |
| Корректировка, в % |  | -26 | -41 | -26 | -41 | -41 |
| Скорректированная цена, руб. |  | 2 790,14 | 2 766,51 | 3 554,43 | 3 142,79 | 5 251,00 |
| Количество внесенных поправок по модулю |n|, % |  | 47,0 | 88,0 | 63,0 | 52,0 | 52,0 |
| Удельный вес каждого значения |  | 24 | 13 | 18 | 22 | 22 |
| **Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.** | **3515,71** |  |  |  |  |  |
| **Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.** | **2 279 797,31** |  |  |  |  |  |

**Таблица 12.10 - Расчет стоимости по сравнительному подходу – Лесосушилка паровая на 2 камеры**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Элементы сравнения** | **Объект оценки** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| **Расположение объекта** | г. Мурманск, пр-д Портовы, №31 | Мурманск; р-н Октябрьский, р-н МГТУ | Мурманск, ул. Траловая 2 | Мурманск р-н Первомайский, Траловая 2 (Мурманская судоверфь) | Мурманск; р-н Ленинский, Домостроительная 24 | Мурманск; Роста |
| **Общая площадь, кв.м** | 399,1 | 1500 | 1530 | 637 | 618,2 | 600 |
| **Цена предложения, руб.** |  | 5 777 000 | 8 100 000 | 3 800 000 | 3 700 000 | 6 000 000 |
| **Цена предложения, руб. за 1 кв.м.** |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **1. Качество прав** | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **2. Условия финансирования** | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **3. Условия продажи** | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 851,33 | 5 294,12 | 5 965,46 | 5 985,12 | 10 000,00 |
| **4. Условия рынка** |  |  |  |  |  |  |
| **4.1. Снижение цены в процессе торгов** |  | да | да | да | да | да |
| **Корректировка, в %** |  | -11 | -11 | -11 | -11 | -11 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **4.2. Время продажи** | дек.14 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **5. Местоположение** |  | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| **Корректировка на местоположение, %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **6. Экономические характеристики** |  |  |  |  |  |  |
| **6.1. Функциональное назначение** | Производственное | Производственно - складское помещение | Помещение свободного назначения | Помещение производственного назначения | Помещение складского назначения | Помещение складского назначения |
| **Корректировка на функциональное назначение, %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **7. Сервис и дополнительные элементы** |  | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| **Корректировка на местоположение, %** |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 3 427,69 | 4 711,76 | 5 309,26 | 5 326,76 | 8 900,00 |
| **8. Физические характеристики** |  |  |  |  |  |  |
| **8.1. Общая площадь, кв.м.** | 399,1 | 1500 | 1530 | 637 | 618,2 | 600 |
| **Корректировка, в %** |  | 25 | 25 | 13 | 13 | 13 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 4 284,61 | 5 889,71 | 5 999,47 | 6 019,23 | 10 057,00 |
| **8.2. Материал стен** | кирпич | металл | кирпич | кирпич | сэндвич-панели | металл |
| **Корректировка, в %** |  | 20 | 0 | 0 | 20 | 20 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 5 141,53 | 5 889,71 | 5 999,47 | 7 223,08 | 12 068,40 |
| **8.3. Этаж расположения** | 1-этажное | 1-этажное | 2-этажное | 2-этажное | 1-этажное | 1-этажное |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | 9 | 9 | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 5 141,53 | 6 419,78 | 6 539,42 | 7 223,08 | 12 068,40 |
| **8.4. Техническое состояние** | удовлетворительное | удовлетворительное | хорошее | удовлетворительное | хорошее | хорошее |
| **Корректировка, в %** |  | 0 | -20 | 0 | -20 | -20 |
| **Скорректированная цена, руб.** |  | 5 141,53 | 5 135,82 | 6 539,42 | 5 778,46 | 9 654,72 |
| **Количество внесенных поправок по модулю |n|, %** |  | 56,0 | 65,0 | 33,0 | 64,0 | 64,0 |
| **Удельный вес каждого значения** |  | 19 | 16 | 32 | 16 | 16 |
| **Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.** | **6360,55** |  |  |  |  |  |
| **Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.** | **2 538 495,51** |  |  |  |  |  |

## 12.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного подходов Оценщикам удалось найти три ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

* построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по пятибалльной системе);
* найдем сумму баллов каждого подхода;
* найдем сумму баллов всех используемых подходов;
* по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования в таблице.

**Таблица 12.11 - Согласование ориентиров стоимостей**

| **Подход** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Критерий** | **Баллы** | | |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 3 | 2 | 2 |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п. | 2 | 3 | 2 |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике | 2 | 3 | 3 |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски) | 1 | 2 | 3 |
| Итого сумма баллов для данного подхода | 8 | 10 | 10 |
| Подход применялся | Да | Да | Да |
| Вес подхода, % | 30% | 35% | 35% |

**Таблица 12.12 - Согласование ориентиров стоимостей**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование объекта** | **Общая площадь, кв.м** | **Площадь земельного участка (площадь застройки), кв.м** | **Стоимость по затратному подходу, руб.** | **Стоимость по сравнительному подходу, руб.** | **Стоимость по доходному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость (с НДС), руб.** | **Рыночная стоимость округленно (с НДС), руб.** |
|
| 1 | Забор вокруг территории завода от Т.1 до Т.19, от 26 до Т.67 и от Т.19 до Т.26 | 647,73 п.м. | - | **1 256 809,08** | **Не применялся** | **Не применялся** | **1 256 809,08** | **1 260 000** |
| 2 | Металлический склад №3 на территории завода | 648,46 | 648 | **4 542 703,21** | **2 279 797,31** | **2 462 958,17** | **3 022 775,38** | **3 020 000** |
| 3 | Лесосушилка паровая на 2 камеры | 399,1 | 445 | **4 331 726,04** | **2 538 495,51** | **3 941 204,04** | **3 567 412,65** | **3 570 000** |
|  | Итого |  |  |  |  |  |  | **7 850 000** |

# 10. Обзор общепринятых подходов оценки оборудования

***Процедура оценки транспортных средств, машин и оборудования*** - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Для определения рыночной стоимости транспортных средств используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

13.1 Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

РС = (ПВC + ДЗ) \* (1 – ИФИЗ)(1 – ИФУН)(1 – ИЭ), где:

РС – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональный износ;

ИЭ – экономический (внешний) износ.

ДЗ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Поскольку оценке подлежит установленное оборудование, в состав дополнительных затрат входят затраты на монтаж, пусконаладочные работы, шефмонтаж, общеплощадочные работы.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании.

***Обветшание*** определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ транспортных средств определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.):

**Таблица 13.1 - Параметры и характеристики технического состояния АМТС**

| N  п/п | Физическая характеристика    состояния АМТС | Оценка  состояния | Коэффициент износа, % |
| --- | --- | --- | --- |
| 6 | Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | Очень хорошее | 10 - 20 |
| 5 | АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта | Хорошее | 20 - 40 |
| 4 | Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия | Удовлетворительное | 40 - 60 |
| 3 | Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины) | Условно пригодное | 60 - 75 |
| 2 | Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски | Неудовлетворительное | до 80 |
| 1 | Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту | Предельное | 80 и более |

Физический износ машин и оборудования определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Источник информации А.Н. Асаул, А.Н. Старинский. Оценка стоимости машин и оборудования/ под ред д.э.н, проф. А.Н. Асаула. Стр.49).

**Таблица 13.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа**

| Физический износ, %. | Оценка технического состояния. | Общая характеристика технического состояния. |
| --- | --- | --- |
| 0  5 | Новое | Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии. |
| 10  15 | Очень хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии. |
| 20  25  30  35 | Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии. |
| 40  45  50  55  60 | Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п. |
| 65  70  75  80 | Условно пригодное | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов. |
| 85  90 | Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата. |
| 97,5  100 | Негодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость). |

***Функциональное устаревание*** – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: [www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz](http://www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz)).

**Таблица 13.3 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания**

| **Функциональный износ** | | **Величина износа, %** |
| --- | --- | --- |
| Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. | | 0 |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-5% |
| модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества | 5-10% |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей. | 10-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-30% |
| Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-50% |
| Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам. | 20-70% |

***Внешнее устаревание (обесценивание)*** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

13.2 Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

13.3 Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

# 14. Определение рыночной стоимости оборудования

14.1 Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

РС = (ПВC + ДЗ) \* (1 – ИФИЗ)(1 – ИФУН)(1 – ИЭ)

По объекту оценки были использованы текущая стоимость нового объекта аналога, данные о котором были получены при использовании Интернет сайтов фирм производителей.

**Определение накопленного износа.**

**Физический износ (ФИ):** В рамках настоящей оценки использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении оборудования, находящегося в удовлетворительном работоспособном техническом состоянии (Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, Рутгайзер – метод наблюдения).

**Функциональный износ (ФнИ)**: При анализе рынка кранового оборудования оценщиками выявлено, что прямые аналоги к объекту оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. Таким образом, оценщики пришли к выводу о том, что функциональный износ у объекта равен 0.

**Внешний износ (ВИ)** отсутствует. Падения спроса на продукцию не произошло и не пред­видится; факторы внешней среды: конкуренция на рынке, цены на сырье, уровень инфляции, налогообложение, % по кредиту, требования по экологии остаются достаточно стабильными.

**Износ:** И =1-(1-ФИ)\*(1-ФнИ)\*(1-ВИ).

В нашем случае, присутствует только физический износ.

Расчет представлен в таблице 14.1

**Таблица 14.1 - Расчет стоимости оборудования**

| **№ п.п.** | **Наименование** | **Год**  **выпуска** | **Стоимость нового, руб.** | **Источник информации** | **Износ**  **физический, %** | **Стоимость ед. с учетом износа с НДС, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кран потальный монтажный KONE г/п 30 тн | 1982 | 15 000 000 | <http://adc-tehnika.ru/catalog/detail/1023/Portalnyj-kran-Sokol-32t/>  Новые аналоги крана Kone на рынке отсутствуют. В качестве нового аналога принимаем Портальный кран Сокол, 32т | 70 | **4 500 000** |

14.2 Сравнительный подход

В результате анализа рынка подобного оборудования, оценщиками не было обнаружено фактов продажи подобных объектов на вторичном рынке. Таким образом, оценщики отказываются от применения сравнительного подхода при оценке оборудования.

14.3 Доходный подход

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Кроме того, для расчета чистого операционного дохода необходимо знать не только ставку арендной платы за транспортную технику, но и на какой период заключаются договоры аренды и с какими перерывами, а также расходы по содержанию и техническому ремонту машин, которые несет арендодатель. Данная информация также является абсолютно не доступной, поэтому, ввиду отсутствия данных, провести оценку машины по доходному подходу не представляется возможным.

Доходный подход при оценке ТС и СТ не применялся, так как оценивается отдельные позиции, а не бизнес по перевозкам грузов, и определить чистый доход, который будет приносить конкретное транспортное средство, не представляется возможным.

При оценке оборудования доходный подход также не применялся, так как сформировать величину потока дохода, приходящегося на каждую единицу оборудования, невозможно.

14.4 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного подходов Оценщику удалось найти один ориентир рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Так как оценка объекта оценки была произведена одним подходом, то данному подходу присвоен вес 100%. Результаты согласования в таблицах.

**Таблица 14.2 - Согласование ориентиров стоимостей**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Год выпуска** | **Стоимость по затратному подходу, руб.** | **Стоимость по сравнительному подходу, руб.** | **Стоимость по доходному подходу, руб.** | **Рыночная стоимость с НДС, руб.** | **Рыночная стоимость округленно[[5]](#footnote-5) с НДС, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кран потальный монтажный KONE г/п 30тн | 1982 | 4 500 000 | Не применялся | Не применялся | 4 500 000 | **4 500 000** |

# Заявление о качестве

У подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете.

Мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

**Оценщики В.И. Раковский**

**М.Ю. Торицын**

# Источники и литература

Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3.

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
2. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
3. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
5. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
6. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.

Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации

«Справочника оценщика недвижимо­сти. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализи­рованное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 257 стр.

«Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 190 стр.

# Приложение

1. Округление до 1000 рублей [↑](#footnote-ref-1)
2. <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688> [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/> [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://www.garant.ru/consult/civil_law/417706/> [↑](#footnote-ref-4)
5. Округление до 1000 рублей [↑](#footnote-ref-5)