



НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

## ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости имущества,  
принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД»  
на праве хозяйственного ведения

*№ 060/1 – ПО – 2015*

**Заказчик:** МУП «ЖИЛФОНД»  
ОГРН 1115109000192

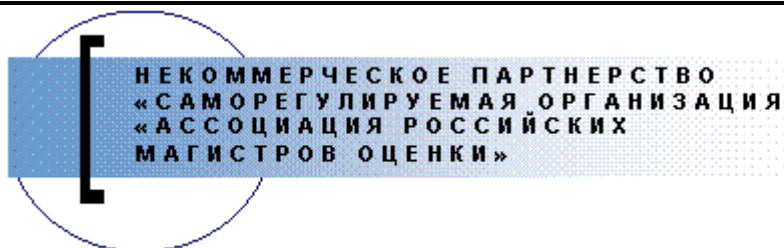
**Оценщики:** *Раковский В.И.*  
*Торицын М.Ю.*

**Место нахождения  
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22  
САФУ, оф. 2-404,  
тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления  
стоимости:** 27 июля 2015 г.

**Дата составления  
отчета:** 11 декабря 2015 г.

г. Архангельск  
2015



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. (8182) 21-61-29

11 декабря 2015 г.

№ 060/1-ПО-2015

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 060 от 27.07.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости – 1 позиция, оборудование – 1 позиция, принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД» ОГРН 1115109000192, дата государственной регистрации 01.11.2011 г на праве хозяйственного ведения.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

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

Оценка объектов произведена по состоянию на 27 июля 2015 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-4, 7, 10 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 на дату оценки (без учёта НДС):

***49 079 700 рублей***

***(Сорок девять миллионов семьдесят девять тысяч семьсот 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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
5.1. Применяемые стандарты.....	8
5.2. Применяемые официальные документы.....	9
5.3. Термины и определения.....	9
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
6.1. Права на оцениваемые объекты.....	12
6.2. Описание объектов оценки.....	12
6.2.1 Описание оборудования .....	15
<b>7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....</b>	<b>16</b>
7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-июне 2015 г.....	16
7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-июне 2015 г. ....	17
<b>8. ОБЗОРЫ РЫНКА.....</b>	<b>19</b>
8.1 Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости.....	19
8.2 Обзор рынка недвижимости Мурманской области и г. Мурманска .....	23
8.3 Обзор рынка бытовой техники.....	31
8.4 Анализ ликвидности объектов недвижимости .....	32
8.11 Анализ ликвидности оборудования .....	33
<b>9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>36</b>
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
9.2 Анализ наиболее эффективного использования оборудования .....	38
<b>10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>40</b>
10.1 Затратный подход при оценке недвижимости .....	40
10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости .....	44
10.3 Доходный подход при оценке недвижимости.....	44
<b>11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ... 46</b>	<b>46</b>
11.1 Затратный подход.....	46
<b>12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ.....</b>	<b>55</b>
12.1. Затратный подход.....	55
12.2. Сравнительный подход .....	57
12.3. Доходный подход .....	57
<b>13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ.....</b>	<b>58</b>
13.1 Затратный подход.....	58
13.2 Сравнительный подход .....	60
13.3 Доходный подход .....	60
<b>14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ .....</b>	<b>61</b>
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....</b>	<b>63</b>
<b>ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА .....</b>	<b>64</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>65</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 060 от 27.07.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости – 1 позиция, оборудование – 1 позиция, принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД» ОГРН 1115109000192, дата государственной регистрации 01.11.2011 г на праве хозяйственного ведения.

**Таблица 1.1 Основные факты и выводы**

Вид Объекта оценки	Объекты недвижимости – 1 позиция Оборудование – 1 позиция
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 060/1-ПО-2015 от 11 декабря 2015 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 060 от 27.07.2015 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики приняты на основании технической документации и данных, предоставленных от заказчика. Адрес местонахождения: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Собственность
Наличие у Объекта обременений	Отсутствуют
Правообладатель объекта оценки	Администрация Печенгского района
Балансодержатель	МУП «ЖИЛФОНД» на праве хозяйственного ведения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей купли-продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	27.07.2015 г.
Период проведения работ по оценке	27.07.2015 г. по 11.12.2015 г.
Дата осмотра Объекта оценки	27.07.2015 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо)	Для объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, для оборудования – таблице 1.3
Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, для оборудования – таблице 1.3	

Таблица 1.2 – Результаты оценки объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу округленно, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость округленно <sup>1</sup> без учёта НДС, руб.	В том числе стоимость земельного участка, руб.
1	Здание ул. Сидоровича, д.16 (общежитие 5-ти эт.)	000000134	4 621 209,13	49 077 000	Не применялся	Не применялся	<b>49 077 000</b>	<b>594 000</b>
<b>ИТОГО</b>							<b>49 077 000</b>	

Таблица 1.3 – Результаты оценки оборудования

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки округленно, руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Стоимость объекта оценки округленно <sup>2</sup> (без НДС), руб.
1.	Пылесос Samsung 4034	000001364	2 257,20	3 192	Не применялся	Не применялся	3 200	500	<b>2 700</b>
<b>ИТОГО</b>									<b>2 700</b>

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

<sup>1</sup> Округление до 1 000 рублей.<sup>2</sup> Округление до 100 рублей.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости – 1 позиция Оборудование – 1 позиция
Краткая характеристика Объекта оценки	Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики приняты на основании технической документации и данных предоставленных от заказчика. Адрес местонахождения: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Собственность
Наличие у Объекта обременений	Отсутствуют
Правообладатель объекта оценки	Администрация Печенгского района
Балансодержатель	МУП «ЖИЛФОНД» на праве хозяйственного ведения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей купли-продажи
Дата оценки	27 июля 2015 г.
Срок проведения оценки	С 27 июля 2015 г. по 11 декабря 2015 г.
Основание для оценки:	Договор № 060 от 27.07.2015 г.,
Дата составления отчета	11 декабря 2015 г.
Порядковый номер отчета	№ 060/1-ПО-2015
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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 содержатся ссылки на источники информации;</li> <li>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;</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки</li> </ol>	

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	
Полное наименование заказчика	Муниципальное унитарное предприятие «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области
Сокращенное наименование заказчика	МУП «ЖИЛФОНД»
ОГРН	1115109000192
Дата присвоения ОГРН	01.11.2011 г.
Юридический (фактический) адрес:	184420, Мурманская область, район Печенгский, п.г.т. Никель, ул. 14 Армии, д.13

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

<p><b>Раковский Виктор Иванович</b>  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  <b>Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности</b>  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 №84-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г.  Страховой полис № ГО-ОЦ-1222/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p><b>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</b>  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</p>	
<p><b>Торицын Михаил Юрьевич</b>  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  <b>Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности</b>  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 №83-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г.  Страховой полис № ГО-ОЦ-1223/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p><b>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</b>  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</p>	
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, кроме технического персонала.

#### 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 содержатся 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.
9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки

#### 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)" от 20 июля 2007 года № 256;
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20 июля 2007 года № 255;
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20 июля 2007 года № 254;
4. ФСО-4: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508;
5. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
6. ФСО-10: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» от 01 июня 2015 года № 328;
7. 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](#).
8. 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](#).

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3, -4, -7, -10) 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», а также Стандарт НП «АРМО» ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008 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.

## 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.

*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.

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

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.

*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 приняты 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. Решение арбитражного суда Мурманской области по делу № А42-7058/2014 от 07 мая 2015 года о признании муниципального унитарного предприятия «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев, об утверждении конкурсного управляющего муниципальным унитарным предприятием «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области Смирнова Олега Германовича, члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Северная столица»;

2. Инвентаризационная опись основных средств № 7 от 25.05.2015 г.;

3. Выписка из ЕГРП № 51/001/001/2015-4062 от 13.08.2015 г.

4. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 05 ноября 2015 г., серия 51-АВ, номер 470036.

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие "Жилфонд" городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области, ИНН: 5109004563, ОГРН: 1115109000192

Вид права: хозяйственное ведение.

Объект права: здание нежилое, назначение: нежилое, 5 – этажный (подземных этажей – 1); общая площадь 4 045,8 кв. м.; инв. № 201, лит. Б, Б1, Б2; адрес (местонахождение): Мурманская обл., р-н Печенгский, п.г.т. Никель, ул. Сидоровича, дом 16.

Кадастровый (или условный) номер: 51:03:0080303:31

5. Кадастровый паспорт на здание от 28 августа 2015 г. № 51/301/15-80150: Нежилое здание, назначение: нежилое, 5 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 045,8 кв. м.; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, р-н Печенгский, п.г.т. Никель, ул. Сидоровича, дом 16.

6. Технический паспорт от 26 января 2012 года на Нежилое здание; назначение: нежилое, 5 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 4 045,8 кв. м., инв. № 201; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, р-н Печенгский, п.г.т. Никель, ул. Сидоровича, дом 16.

7. Справка от заказчика о характеристиках имущества от 27.07.2015 г.



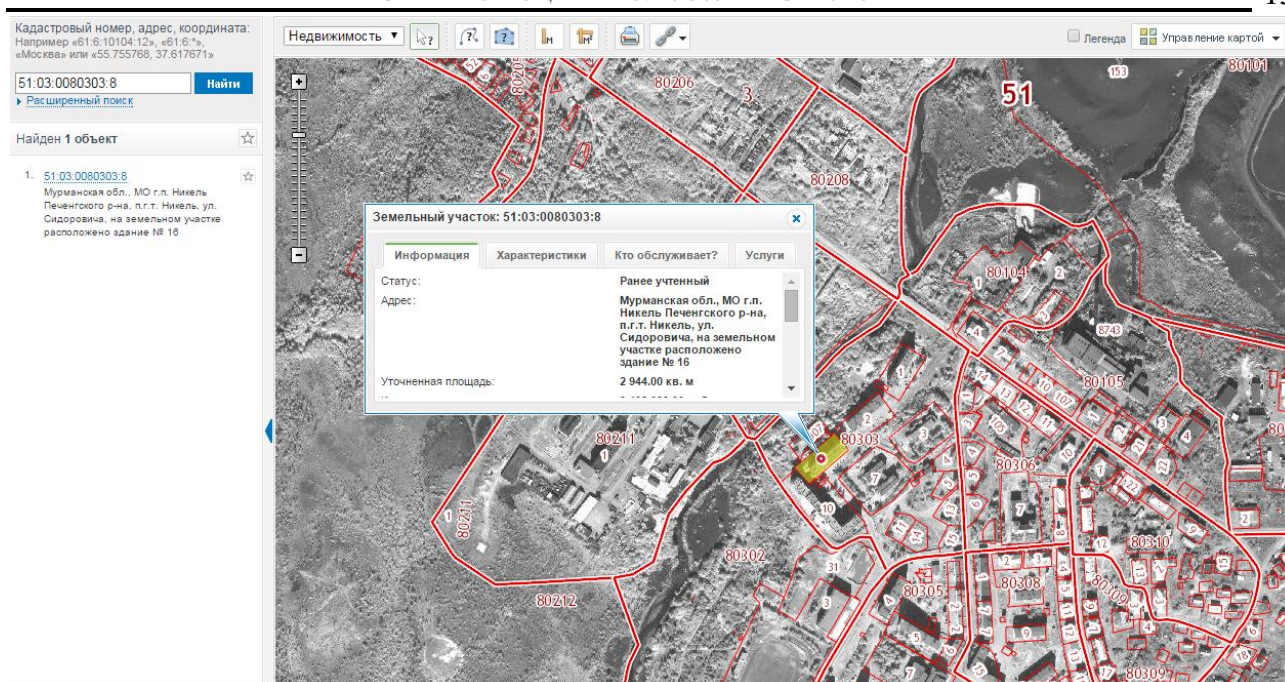


Рисунок 6.2 – Расположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.1 – Описание – Земельный участок

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый квартал	51:03:0080303
Категория	Земли поселений (населённых пунктов)
Район	Печенгский
Характеристика окружения	Мало- и среднеэтажная жилая застройка

Документы на земельные участки под объектом оценки не оформлены, участок не размежён, кадастрового паспорта и свидетельства о регистрации права нет.

Таблица 6.2 – Описание Нежилого здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Общая характеристика объекта</b>	
Дата инвентаризации	26.01.2012 г.
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание
Адрес объекта:	Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Сидоровича, д. 16
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	4045,8
Основная площадь, кв. м	2524,4
Вспомогательная площадь, кв. м	1521,4
Площадь застройки, кв. м	1164,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<b>Описание здания</b>	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Сидоровича. 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			
<b>Технические характеристики конструкций объекта литеры Б</b>					
Наименование		Нежилое здание			
Год постройки		1978			
Количество этажей в здании		5			
Группа капитальности		I			
Площадь, кв. м: общая		4045,8			
Высота, м		14,75; 14,00; 2,55; 3,35			
Строительный объём, куб. м		15860			
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонные блоки	Трещины			
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные	Трещины			
Перегородки	Гипсолитовые	Трещины			
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины			
Перекрытия междуэтажные	Железобетонные плиты	Трещины			
Перекрытия надподвальные	Железобетонные плиты	Трещины			
Крыша	Бесчердачная мягкая	Сколы, повреждение верхнего слоя			
Полы	Дощатые по лагам с окраской масляной краской, частично плиточные	Стертость в ходовых местах, отсутствие плиток сколы			
Проемы оконные	Переплёты двухстворные остеклённые	Стекол нет, перекос рам			
Проемы дверные	Филёнчатые	Полотна осели			
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска стен, оклейка обоями	Отпадение штукатурки, трещины			
Сан. и электрические устройства	Отопление – от местной котельной Водопровод – стальные трубы Канализация – чугунные трубы Горячее водоснабжение – централизованное Электроосвещение – скрытая проводка Радио – открытая проводка Телефон – скрытая проводка	Кап. течь Кап. течь  Потеря эластичности			
Прочие работы	Крыльцо	Трещины			
<b>Определение физического износа</b>					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	3	3	35	1,05
2	Стены и перегородки	27	27	35	9,45
3	Перекрытия	11	11	35	3,85
4	Кровля	5	5	40	2
5	Полы	8	8	30	2,4
6	Проемы	6	6	25	1,5
7	Внутренняя отделка	5	5	35	1,75
8	Санитарно-технические устройства	20	20	30	6
9	Прочие	15	15	25	3,75
	<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>31,75</b>
<b>Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %</b>					<b>32</b>
<b>Описание тамбура Литера Б1</b>					
Год постройки		1978			
Группа капитальности		IV			
Высота, м		2,5			
Объем, куб. м.		8			
<b>Описание конструктивных элементов</b>					
Фундамент		Железобетонные блоки			

Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные блоки
Крыша	Бесчердачная, мягкая
Полы	Бетонные
Проемы	филенчатые
Отделочные работы	окраска
Электроосвещение	Открытая проводка
Прочие работы	прочие
<i>Определение физического износа</i>	
<b>Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %</b>	<b>20</b>
<b>Описание тамбура Литера Б2</b>	
Год постройки	1978
Группа капитальности	IV
Высота, м	2,5
Объем, куб. м.	7
<i>Описание конструктивных элементов</i>	
Фундамент	Железобетонные блоки
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные блоки
Крыша	Бесчердачная, мягкая
Полы	Бетонные
Проемы	филенчатые
Отделочные работы	окраска
Электроосвещение	Открытая проводка
Прочие работы	прочие
<i>Определение физического износа</i>	
<b>Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %</b>	<b>20</b>

Износ объекта определен в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта), и составляет для основного строения (литера Б) 55%, для тамбуров (литера Б1, Б2) составляет 40%.

Окружением объектов являются: жилые мало- и среднеэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая. Транспортная доступность: удовлетворительная – объекты расположены вдоль красной линии. Развитость инженерной инфраструктуры: присутствуют все необходимые инженерные сети. Состояние прилегающей территории: удовлетворительное - территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

### 6.2.1 Описание оборудования

Описание технического состояния оборудования представлено в справке о характеристиках имущества от 27.07.2015 г. (см. приложение к отчету).

**Таблица 6.3 – Описание оборудования**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. номер	Год выпуска	Количество, шт.	Фактическое использование
1.	Пылесос Samsung 4034	1364	2013	1	Тип - обычный Уборка - сухая Потребляемая мощность - 1400 Вт Мощность всасывания - 350 Вт Объем пылесборника - 3 л Размеры (ШхВхГ) - 280x425x229 Вес - 3.7 кг

## 7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-июне 2015 г.<sup>3</sup>

Таблица 7.1

	Июнь 2015г.	В % к		I полу- годие 2015г. в % к I полу- годию 2014г.	Справочно		
		июню 2014г.	маю 2015г.		июнь 2014г. в % к		I полу- годие 2014г. в % к I полу- годию 2013г.
					июню 2013г.	маю 2014г.	
Валовой внутренний продукт млрд. рублей	16564,8 <sup>1)</sup>	97,8 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4),5)</sup>		95,2	100,6	97,3	100,4	99,9	101,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	294,5	101,6	101,7	102,9	103,0	102,7	103,0
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	397,6	96,6 <sup>6)</sup>	96,0	97,7 <sup>6)</sup>	102,9	95,5	101,4
в том числе железнодорожного транспорта	184,6	97,8 <sup>6)</sup>	97,2	99,3 <sup>6)</sup>	106,3	98,4	105,7
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2232,0	90,6	100,4	92,0	101,1	100,6	103,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	641,5	97,7 <sup>6)</sup>	102,6	98,5 <sup>6)</sup>	101,1	101,8	101,0
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	46,5 <sup>7)</sup>	66,3 <sup>8)</sup>	97,1 <sup>9)</sup>	67,4 <sup>10)</sup>	104,2 <sup>8)</sup>	93,1 <sup>9)</sup>	99,3 <sup>10)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	30,9	70,2	98,2	70,9	107,5	92,6	101,9
импорт товаров	15,6	59,7	95,0	61,3	99,0	94,1	95,2
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей <sup>11)</sup>	1203,8	92,9	119,6	94,6	99,3	119,0	96,7
Индекс потребительских цен		115,3	100,2	116,0	107,8	100,6	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		113,1	100,7	111,8	108,9	100,8	106,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>		96,5 <sup>6)</sup>	108,2	96,9 <sup>6)</sup>	96,6	104,8	99,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>11)</sup> :							
номинальная, рублей	35930	107,0 <sup>6)</sup>	104,5	106,1 <sup>6)</sup>	110,1	104,7	110,6
реальная		92,8 <sup>6)</sup>	104,3	91,5 <sup>6)</sup>	102,1	104,1	103,4
Общая численность безработных, млн. человек	4,1 <sup>12)</sup>	108,6 <sup>6)</sup>	95,3	106,3 <sup>6)</sup>	90,2	99,6	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	1,0	110,9 <sup>6)</sup>	97,0	105,2 <sup>6)</sup>	89,6	96,0	87,9
<p>1) Данные за I квартал 2015г. (первая оценка).  2) I квартал 2015г. в % к I кварталу 2014 года.  3) I квартал 2014г. в % к I кварталу 2013 года.  4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".  5) С учетом поправки на неформальную деятельность.  6) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.  7) Данные за май 2015 года.  8) Май 2015г. и май 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  9) Май 2015г. и май 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  10) Январь-май 2015г. и январь-май 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  11) Данные за периоды 2015г. - оценка.  12) Предварительные данные.</p>							

<sup>3</sup>Источник информации: [http://www.gks.ru/bgd/free/B15\\_00/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B15_00/Main.htm)



7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-июне 2015 г.<sup>4</sup>

Таблица 7.2

	Январь-июнь 2015	Январь-июнь 2015 в % к январю-июню 2014	Июнь 2015 в % к	
			июню 2014	маю 2015
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>	x	106,5	111,1	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	123,1	123,4	99,7
Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. руб.	12226,0	101,7	89,9	145,0
Ввод в эксплуатацию жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. м общей площади	4,9	161,7	x	x
Объём продукции сельского хозяйства <sup>3)</sup> , млн. руб.	1108,3	80,4	66,9	79,2
Производство продукции животноводства				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. т	5,1	75,8	50,5	53,1
молоко, тыс. т	10,5	89,6	87,0	92,6
яйца, млн. шт.	4,2	88,0	74,4	106,5
Объём перевозок грузов <sup>4)</sup> , млн. т	15,4	93,5	78,9	103,2
Оборот розничной торговли, млн. руб.	76549,6	84,5	89,9	91,2
Оборот общественного питания, млн. руб.	4572,9	95,7	90,6	83,3
Объём платных услуг населению <sup>3)</sup> , млн. руб.	26253,2	96,7	94,8	100,7
Среднедушевые денежные доходы населения (январь-май 2015) <sup>3)</sup> , руб. в месяц	33497,1	105,8 <sup>5)</sup>	107,5 <sup>6)</sup>	87,1 <sup>7)</sup>
Реальные располагаемые среднедушевые денежные доходы (январь-май 2015) <sup>3)</sup>	x	92,4 <sup>5)</sup>	94,4 <sup>6)</sup>	86,1 <sup>7)</sup>
Среднемесячная заработная плата одного работника организаций (январь-май 2015)				
номинальная, руб.	44677,3	104,4 <sup>5)</sup>	104,6 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>
реальная	x	90,2 <sup>5)</sup>	90,6 <sup>6)</sup>	106,1 <sup>7)</sup>
Индекс потребительских цен	x	115,5	114,4	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июня 2015), тыс. человек	7,0	x	109,5	93,7

<sup>1)</sup> Данные в стоимостном выражении приведены в действовавших ценах, темпы роста (индексы физического объёма) – в сопоставимых ценах, по виду экономической деятельности «Строительство» – в постоянных ценах.

<sup>2)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>3)</sup> По предварительным данным.

<sup>4)</sup> По автомобильному транспорту – перевезено грузов транспортом организаций всех видов экономической деятельности (кроме малых предприятий), занимающихся грузовыми автоперевозками.

<sup>5)</sup> Январь – май 2015 года к январю – маю 2014 года.

<sup>6)</sup> Май 2015 года к маю 2014 года.

<sup>7)</sup> Май 2015 года к апрелю 2015 года.

### Динамика экономического положения

Анализ социально-экономического положения г. Мурманска и мурманской области показывает отрицательную динамику развития по многим показателям.

Индекс промышленного производства в январе – июне 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 106,5%, в июне 2015 года по сравнению с июнем 2014 года – 111,1%.

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе – июне 2015 года составил 12226,0 млн. рублей или 101,7% к соответствующему пе-

<sup>4</sup>Источник информации: [http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/murmans\\_kstat/resources/77d91180488630718bf5dbf7eaa5adf2/012334031.pdf](http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmans_kstat/resources/77d91180488630718bf5dbf7eaa5adf2/012334031.pdf)

риоду предыдущего года, в июне 2015 года – 2542,6 млн. рублей или 89,9%. По предварительным данным, в январе – июне 2015 года введены в эксплуатацию 53 квартиры (в январе – июне 2014 года – 48), в том числе индивидуальными застройщиками за счёт собственных и заёмных средств – 29 квартир (в январе – июне 2014 года – 6).

В январе – июне 2015 года оборот розничной торговли на 97,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в январе – июне 2014 года – соответственно 96,2% и 3,8%).

Из непродовольственных товаров в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем сократилась реализация тканей (на 78,8%), ламп газоразрядных люминесцентных (на 39,0%), спортивных товаров (на 25,9%). Выросла реализация автомобильных деталей, узлов и принадлежностей (на 6,4%), мобильных телефонов (на 10,6%), товаров, проданных через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» (на 65,9%).

Оборот общественного питания в январе – июне 2015 года составил 4572,9 млн. рублей или 95,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в июне 2015 года – 645,3 млн. рублей или 90,6%.

Во II квартале 2015 года по сравнению с I кварталом 2015 года оценка предпринимателями своего экономического положения улучшилась и выглядела следующим образом – руководители 90,5% организаций оптовой торговли оценили экономическую ситуацию как «благоприятную» и «удовлетворительную», как «неблагоприятную» – 9,5% (в I квартале 2015 года – соответственно 85,7% и 14,3%). В то же время наблюдается снижение уверенности предпринимателей в благоприятном развитии экономической ситуации. Так, если в I квартале 2015 года 90,5% предпринимателей полагали, что в следующем квартале ситуация будет благоприятной, то во II квартале 2015 года – 81,0%. Индекс предпринимательской уверенности<sup>2)</sup> в оптовой торговле составил - 2,0%.

Индекс потребительских цен в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяце составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,6, услуги – 100,4%.

Цены на непродовольственные товары в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем возросли в среднем на 0,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,7%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 102,8%, обрабатывающих производств – 98,3, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 97,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,4%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 101,0%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,01, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,2%.

**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.

## 8. ОБЗОРЫ РЫНКА

### 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 контролируруемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

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

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 снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. 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.

1.2. 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 по величине поправки.

1.3. 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 обременения.

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:

2.1. 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.

2.2. 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.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой 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.

3.3. 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 рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры 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 на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. 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.

4.2. 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:

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

5.2. 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.

6.1. 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 обременений в будущем).

6.2. 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.

6.3. 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).

6.4. 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 доходность 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.

8.1. 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).

8.2. 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).

8.3. 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.

8.4. 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 Мурманской области и г. Мурманска

Объекты оценки располагаются в посёлке Никель Мурманской области.

Мурманск - город на северо-западе России, административный центр Мурманской области.

Население — 305 236 чел. (2015).

### *Административное деление*

Город разделён на 3 внутригородские территории: Ленинский (I), Октябрьский (II) и Первомайский (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.

### *Географическое положение*

Мурманск — крупнейший в мире город, расположенный за Северным полярным кругом. Город вытянулся более чем на 20 километров вдоль скалистого восточного побережья Кольского залива, в 50 километрах от выхода в открытое море. Мурманск находится в 1490 километрах к северу от Москвы и в 1020 километрах к северу от Санкт-Петербурга. В 16 км к северу от города расположено закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Североморск, база Северного флота. Между Североморском и Мурманском расположен посёлок-спутник Сафоново, который относится к ЗАТО. Ближайший сосед с юга — древний город Кола. Мурманск, расширяясь, уже достиг южными микрорайонами окраин

этого города. С запада и востока город окружают лесные массивы. Самая высокая точка Мурманска — безымянная сопка на восточной границе города высотой 305 метров.

### **Климат**

Город находится в атлантико-арктической зоне умеренного климата.

### **Планировка и застройка**

Город расположен на сопках, с сильными перепадами высоты, что определяет особенности планировки и застройки. Многие дома, стоящие на склонах, имеют ступенчатый фундамент и переменную этажность. Большинство домов в городе не превышают высоты в 9 этажей. Самым высоким зданием является восемнадцатизэтажная гостиница «Арктика». Основная застройка Первомайского района и восточной части Октябрьского (неофициально выделяемого в отдельный, «Восточный» район) — это панельные девятиэтажные здания. В центре города преобладают дома сталинской застройки, основная часть Ленинского округа состоит из «хрущёвок», в некоторых местах можно обнаружить послевоенные деревянные одноэтажные и двухэтажные дома-полубараки. Панельные девятиэтажки часто украшены разноцветной мозаикой, на улицах города можно найти раскрашенные камни — так мурманчане борются с цветовым голоданием: зимой в Мурманске основные цвета — белый и чёрный, а зима может длиться почти восемь месяцев.

К концу Великой Отечественной войны город был практически полностью сожжён. Сохранились лишь портовые сооружения и центральная, состоящая, в основном, из каменных домов, часть города. В ноябре 1945 года по решению правительства Мурманск был включён в число пятнадцати городов страны, наряду с Москвой и Ленинградом, восстановление которых объявлялось первоочередной задачей. На развитие города было выделено 100 миллионов рублей. В первые послевоенные годы были построены промышленные предприятия, причальные линии, объекты социальной инфраструктуры, телевизионный комплекс. Город был восстановлен к началу 1950-х годов. 30 сентября 1958 года в черту города включён рабочий посёлок Нагорновский.

К 1952 году объём жилой площади в городе достиг довоенного уровня, а ещё через десять лет жилой фонд увеличился втрое. После ввода в строй в 1962 году домостроительного комбината вместо кирпичных домов стали строиться типовые панельные.

Значительное расширение территории Мурманска пришлось на 1970-е — начало 1980-х годов. Подвиг добровольцев-строителей, восстанавливавших город в период войны, увековечен в памятнике «В честь строителей, погибших в 1941—1945 годах», открытом в 1974 году.

Активное строительство жилых домов в городе было прервано в начале 1990-х годов. За это время был возведён Восточный микрорайон, город расширился с трёх сторон — севера, востока и юга. Позже в 2000-х возводили крупные гипермаркеты и супермаркеты в пустыющих местах. В 2010-х заработала программа «К 100-летию города-героя Мурманска — без деревяшек». В 2016 году Мурманск будет праздновать 100-летний юбилей.

### **Экологическая обстановка**

Средняя радиация в городе 8-13 мкР/час, что соответствует норме. Основные предприятия расположены в Промзоне и на берегу Кольского залива.

Уровень загрязнения атмосферы на 1997 год: низкий. Содержание пыли в атмосфере города ниже уровня санитарной нормы. Комплексный индекс загрязнения атмосферы города — 2.99, что ниже среднего по стране. Уровень загрязнения снижается с каждым годом.

### **Экономика**

#### **Промышленность**

Основными отраслями экономики Мурманска являются рыболовство и рыбопереработка (действует рыбокомбинат), 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», «Союз рыбопромышленников Севера», «Мурманский судоремонтный завод Минморфлота» (банкрот), «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, промышленное оборудование, тару и упаковочный материал.

### **Торговые сети**

В городе действуют торговые предприятия множества федеральных и региональных торговых сетей, в том числе таких крупных как «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной», «О'Кей», «DNS», «Детский мир», «М.Видео», «Спортмастер», «OSTIN», «МЕХХ», «Reserved» и мн. др. В Мурманске так же представлены крупные сети общественного питания, такие как «McDonalds», «Subway», «Синнабон» и т. д.

На основании данных факторов и на основании анализа социально-экономического положения Мурманска и Мурманской области можно сделать вывод, что экономическая обстановка в данном субъекте характеризуется как относительно стабильная и сравнительно благоприятная.

Объекты оценки расположены в посёлке Никель Мурманской области (рис. 8.1).

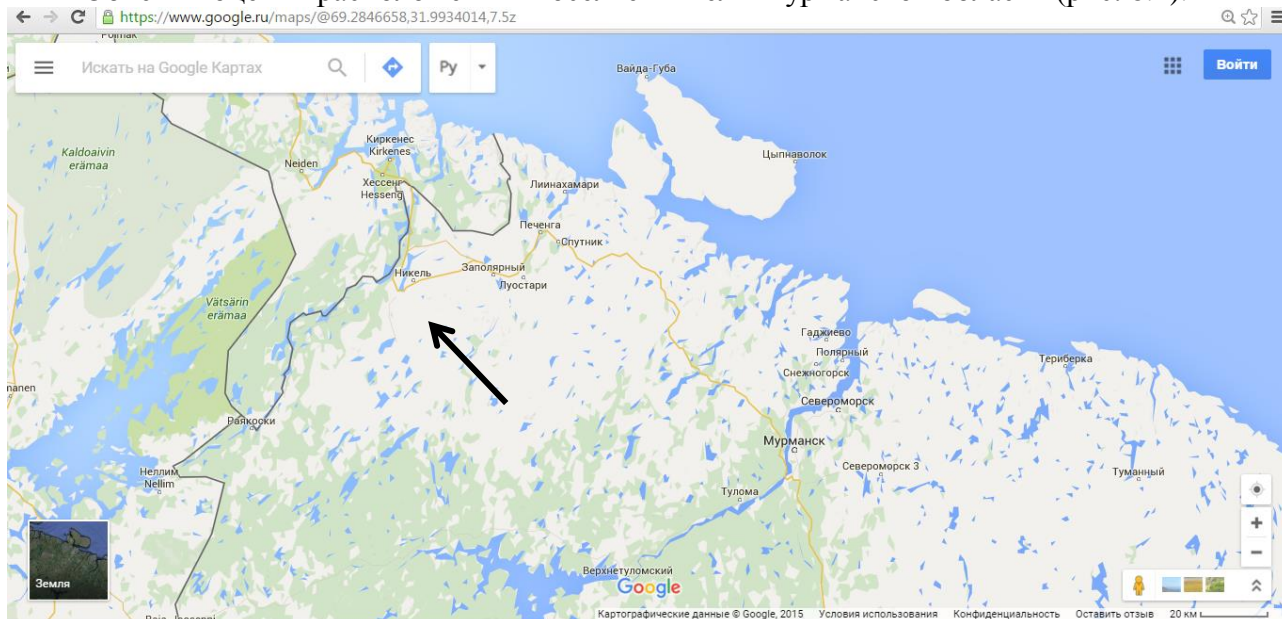


Рисунок 8.1 – Снимок Мурманской области со спутника

Транспортная доступность к объектам удовлетворительная – расположены вдоль красной линии. Объекты оценки представляют собой здания административно-офисного назначения. Таким образом, проведем более подробный анализ сегмента рынка торговой и офисной (административной) недвижимости за период июнь-июль 2015 года. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

### **Торговая и офисная недвижимость<sup>5</sup>**

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости – это местоположение, материал стен (кирпич, дерево), этаж расположения, тип помещения (отдельно стоящий или встроено-пристроенный), год постройки, отделка помещения (отделка евро-стандарта, простая отделка, без отделки).

Анализируя влияние данных ценообразующих факторов на стоимость офисной недвижимости (право собственности или арендная ставка), довольно сложно выделить количественные диапазоны их влияния. Можно говорить, о том, что стоимость объекта – это есть комплексное влияние ценообразующих факторов, степень влияния каждого из них в отдельности определить довольно сложно.

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 после-

<sup>5</sup> Источники информации: <http://rieltss.ru/startovyy-kvartal-tyekushchye-go-goda.html>, [http://xn---btbmeqbb3adsljim3kvaz.xn--p1ai/files/realestate3\\_2012.pdf](http://xn---btbmeqbb3adsljim3kvaz.xn--p1ai/files/realestate3_2012.pdf)

дующим 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, минимгазины, кафе, мини-кафе.

Общий объем предложения рынка качественной торговой недвижимости города Мурманск составляет 110 000 кв. м. Наиболее крупным торговым объектом Мурманска считается ТРК «Форум» - 22 150 кв.м. Соответствующими требованиями к современным торговым комплексам признаны ТРК «Форум» и ТК «Северное Нагорное». Наибольший объем предложений сосредоточен в центральной части города, в особенности на основной транспортной магистрали - проспекте Ленина, что объясняется высокой транспортной и пешеходной доступностью. Основная доля предложений к аренде в данном районе формируется помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов и административных зданий. Зачастую данные помещения оснащены витринным остеклением. Площадь большинства объектов, предлагаемая к аренде, составляет 200-600 кв.м. Несмотря на увеличение предложения за счет нового строительства объекты торговой недвижимости города представлены преимущественно устаревшими общественно-деловыми зданиями, перепрофилированными и реконструированными производственными объектами, рынками и встроенными торговыми помещениями (street retail).

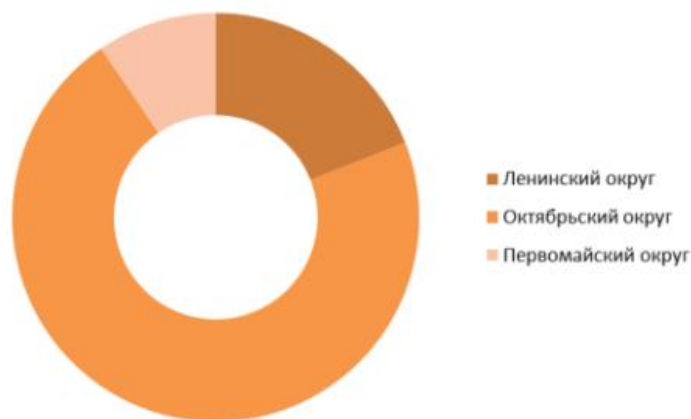


Рисунок 4. Соотношение распределения предложений торговых помещений по округам

СПРОС Наиболее активными арендаторами торговых площадей являются розничные сети магазинов одежды и обуви, магазины детских товаров и цифровой техники, сети заведений общественного питания, банки. Среди сетевых операторов в городе Мурманск развиваются операторы одежды и обуви, спортивной одежды и обуви, локальные сети товаров для детей и игрушек. Наиболее активная экспансия федеральных операторов на рынок города Мурманск началась в 2007 году (после открытия ТРК «Форум»). Среди крупных федеральных операторов (в формате якорных арендаторов) в городе Мурманск представлены гипермаркеты продуктов сети «О'КЕЙ», среди операторов бытовой техники и электроники - «Эльдорадо», «Телемакс», «Техно-шок», операторы развлечений - кинотеатр сети «Кронверк Синема». В городе не представлены международные или федеральные операторы гипермаркетов формата DIY.

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ Сохраняется дефицит предложения качественной торговой недвижимости на фоне развития федеральных и локальных операторов. Уровень вакантных площадей в торговых комплексах г. Мурманска близок к нулевому показателю. В формате

street retail ситуация противоположна. На основных торговых коридорах отмечается тенденция перемещения арендаторов из данных помещений в современные торговые комплексы, в связи с чем норма вакансии среди подобных объектов неизменно растет. Скидка на торг в данных условиях достигает 20%-25%.

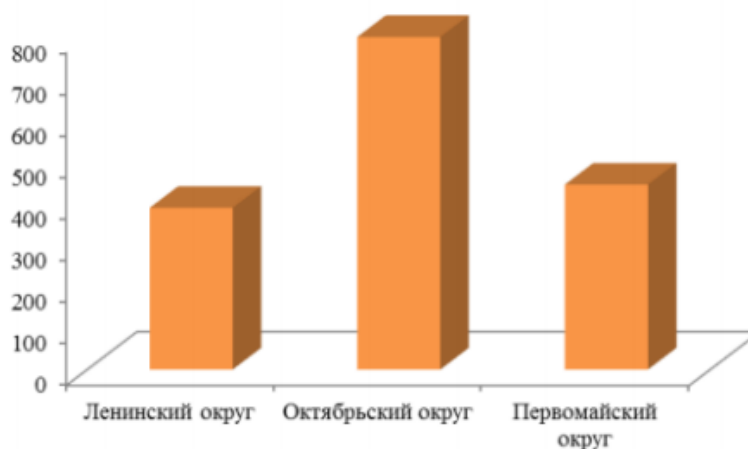


Рисунок 5. Величина средних ставок аренды по округам

Реализация проектов качественных торговых объектов в городе Мурманск является перспективным направлением, так как торговые комплексы для жителей города являются не только местом совершения покупок, но и местом проведения досуга со всей семьей и друзьями. Поэтому качественный торговый комплекс с продуманной концепцией, тщательно подобранным пулом сетевых операторов и разнообразной развлекательной составляющей не будет испытывать дефицита в посетителях и будет заполнен арендаторами.

Особенностью данного сегмента, как и всего рынка недвижимости г. Мурманска, является то, что рынок является недостаточно развитым. В результате анализа рынка было обнаружено не более 10 предложений о продаже и не более 10 предложений о сдаче в аренду объектов офисного и торгового назначения. При этом предлагаются на продажу в основном офисы и торговые помещения на первых этажах жилых домов (в жилой и деловой части города), а также отдельно-стоящие здания административно-бытового назначения, находящиеся в зонах производственной застройки г. Мурманска. Это объясняется в первую очередь низкой деловой активностью в городе, в результате строительство новых офисных зданий становится экономически неэффективным.

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. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

За анализируемый период наблюдается устойчивая тенденция к понижению цен в регионе, поскольку индекс цен понижается 4 недели подряд.

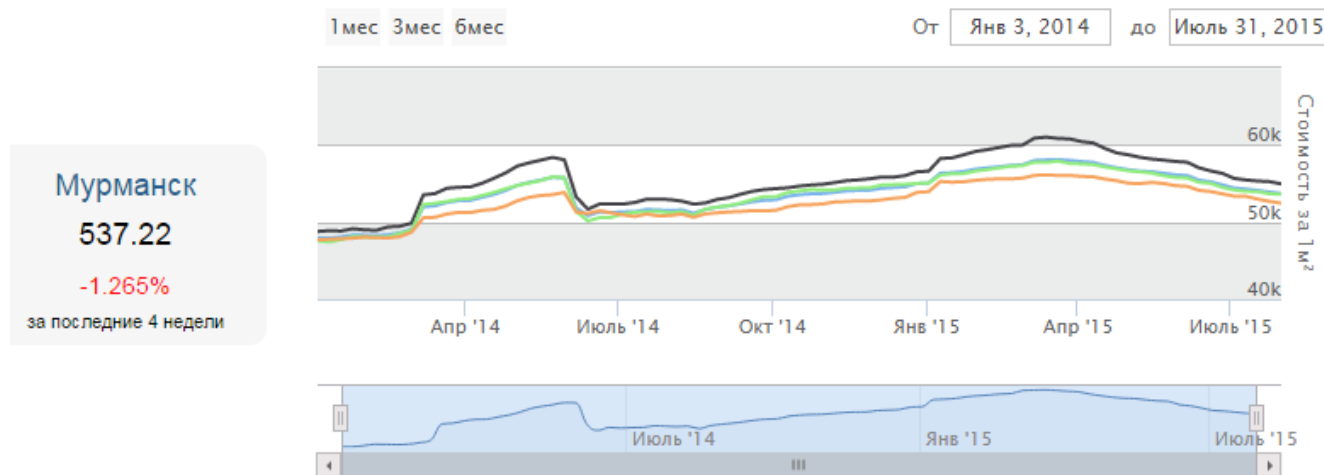


Рисунок 6. Динамика цен за 1 кв.м, январь 2014 – июль 2015<sup>6</sup>

Учитывая местоположение объектов оценки, а именно нахождение их в посёлке городского типа Никель Мурманской области, следует учитывать гораздо более низкий уровень развития рынка недвижимости посёлка по сравнению с областным центром. Так, на рынке торгово-офисной недвижимости Мурманской области встречаются лишь весьма разрозненные по своим параметрам предложения о продаже объектов данного сегмента, предложение не носит системный характер и количество предложений чрезвычайно мало.

**Вывод:** Рынки торговой и офисной недвижимости г. Мурманска являются недостаточно развитыми. Рынок торгово-офисной недвижимости Мурманской области и посёлка Никель является неразвитым. Таким образом сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке слабая. Некоторые периоды времени характеризуются повышением активности, но в основном наблюдается ее снижение, когда фиксируется практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, сложно.

#### Рынок продаж прав на земельные участки

##### 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;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;

<sup>6</sup> Источник информации: <http://www.9r.ru/analytics/murmanskaya/murmansk>

- б) 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**

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 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 собственностью, 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 незначительная, 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.

#### **Наличие или отсутствие обременений**

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предписанные в которых 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 и под строительство многоквартирных жилых домов расположены в центральной части города в районах деловой активности и спальных районах. Земельные участки для производственно-складских объектов - в районах промышленной застройки на окраинах города.



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

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

#### 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.

Рынок прав на земельные участки в г. Мурманск можно считать слабо развитым. В рамках настоящего отчета был проведен анализ рынка продажи прав на земельные участки из категории земель населенных пунктов, предназначенные для производственной деятельности. В результате анализа рынка были зафиксированы предложения о продаже нескольких земельных участков с подобными характеристиками. В целом о рынке земельных участков производственного назначения в Мурманске можно сделать следующие выводы:

- предложения чаще всего встречаются на окраинах города;
- на продажу выставлены земельные участки различной площади: от 3-5 соток до 50-60 га; наиболее часто встречаются предложения о продаже земельных участков площадью 10-50 соток;
- цена предложений варьируется в пределах от 300 до 3000 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, можно утверждать, что основным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, расположенного в черте г. Мурманска, является его локальное местоположение – в центре или на окраине города. А также категория земель. При этом фактор масштаба влияет на стоимость слабо, так же как назначение земельных участков. В результате бесед с продавцами объектов, представленных на рынке, было выяснено, что назначение земельного участка может быть изменено (в рамках категории земель). При этом часто сами

продавцы предлагают свои услуги по изменению назначения земельных участков. Таким образом, при категории земель населенных пунктов, назначение земельных участков может варьироваться в соответствии с желанием инвестора.

Изучение динамики изменения рыночной ситуации показало, что рынок земельных участков имеет небольшую емкость, отличается также и низкой динамикой изменения цен. Это выражается в значительном периоде экспозиции земельных участков, который может достигать 1 и более года. Кроме того, цены на предлагаемые земельные участки также долгое время остаются неизменными, а в некоторых случаях незначительно снижаются для сокращения срока экспозиции. Таким образом, цены предложений и продажи земельных участков уже долгое время остаются на одном уровне (2-3 года).

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

**Вывод:** Следует отметить, что рынок земельных участков в Мурманской области и в г. Мурманск не развит. Предложения о продаже прав на земельные участки встречаются достаточно редко. Сформировать представление об общерыночной модели ценообразования не представляется возможным. Поэтому оценка прав на земельные участки осуществляется в каждом конкретном случае индивидуально.

### 8.3 Обзор рынка бытовой техники

По оценкам BusinesStat, предложение малой бытовой техники в России в 2010-2015 гг. составляло в среднем 90,25 млн. шт. При этом наибольший объем предложения был зафиксирован в 2013 г – 103,04 млн. шт.

Российский рынок малой бытовой техники является импортозависимым: доля импорта в структуре предложения в 2010-2015 гг. колебалась в пределах 76,1%-80,6%. В структуре импорта преобладали чайники и термopotы: на их долю приходилось в среднем 20,6% совокупного показателя.

В последние годы наблюдался ежегодный рост спроса на малую бытовую технику, лишь в 2014-2015 г спрос существенно снизился, что в первую очередь было вызвано снижением объема продаж продукции на внутреннем рынке. Продажи малой бытовой техники в 2014-2015 г снизились, несмотря на рекордные продажи в конце 2014 года, связанные с резким ростом курса доллара в конце года, и возникших в связи с этим опасений у населения в отношении дальнейшей девальвации рубля. В данных условиях для некоторых покупателей приобретение бытовой техники стало способом сохранения личных сбережений от возможных потерь.

Ожидается, в 2016 г. продажи малой бытовой техники в стране снизятся под воздействием кризисных явлений в экономике. Рост цен в рублевом эквиваленте, сокращение реальных доходов населения, повышение ставок по потребительским кредитам будут способствовать тому, что часть населения отложит покупку бытовой техники на неопределенный срок

*Спрос и предложение малой бытовой техники*

Объем малой бытовой техники, предложенный к продаже в стране, равен сумме складских остатков малой бытовой техники на начало года и малой бытовой техники, которая была произведена и завезена в Россию в течение года.

Таблица 8.1. Предложение малой бытовой техники, РФ, 2010-2014 гг. (млн. шт.; %)

Параметр	2010	2011	2012	2013	2014
Предложение(млн. шт.)	81,43	83,32	92,39	103,04	91,07
Динамика (% к предыдущему году)	-	2,3	10,9	11,5	-11,6

Таблица 8.2. Прогноз предложения малой бытовой техники, РФ, 2015-2019 гг. (млн. шт.; %)

Параметр	2015	2016	2017	2018	2019
Предложение(млн. шт.)	79,75	82,34	85,53	89,38	93,46
Динамика (% к предыдущему году)	-12,4	3,2	3,9	4,5	4,6

В 2010-2014 гг. предложение малой бытовой техники в России составляло в среднем 90,25 млн. шт. Наибольший объем предложения был зафиксирован в 2013 г - 103,04 млн. шт.

В 2014 г объем предложения сократился на 11,6% и составил 91,07 млн. шт.

В 2015 г, по нашим прогнозам, предложение малой бытовой техники на российском рынке снизится на 12,4%. В 2015 г оно составит 79,75 млн шт. Падение показателя будет обусловлено сокращением импортных поставок продукции вслед за снижающимся спросом. Начиная с 2016 г предложение малой бытовой техники в стране будет ежегодно расти, при этом темпы роста будут ежегодно увеличиваться. В 2019 г предложение достигнет 93,46 млн шт.

#### 8.4 Анализ ликвидности объектов недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественная ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

В целом недвижимость считается ликвидным имуществом, если на снижении ликвидности не сказываются следующие факторы:

- длительная консервация (неиспользование),
- отсутствие спроса на данный объект,
- явно выраженная специфичность здания или помещений, которая может создать проблемы при перепланировке, изменении разрешенного использования,
- нахождение здания в составе и на территории производственного комплекса, когда отчуждение одного объекта нарушает производственный цикл или статус секретности всего комплекса,
- объекты мобилизационного фонда.

Основным фактором, влияющим на ликвидность объекта, является его местоположение. Объект оценки расположен в одном из посёлков городского типа Мурманской области – Никеле. Окружением объекта являются: жилые мало- и среднеэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая. Транспортная доступность: удовлетворительная – объект расположен вдоль красной линии. Развитость инженерной инфраструктуры: присутствуют все необходимые инженерные сети. Состояние прилегающей территории: удовлетворительное - территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены факторы, влияющие на степень ликвидности объектов торгово-офисного назначения, которые представлены в табл. 8.3.

**Таблица 8.3 - Анализ степени ликвидности объекта рынка недвижимости**

№ п/п	Анализируемый фактор	Описание фактора	Вывод о влиянии фактора на ликвидность
1	Местоположение	Посёлок области	Снижает ликвидность
2	Состояние объекта	Объект находится в удовлетворительном состоянии	Снижает ликвидность
3	Наличие документов	На объект оформлены необходимые правоустанавливающие и технические документы	Повышает ликвидность
4	Площадь объекта оценки	Площади не сдаются в аренду	Снижает ликвидность
5	Эффект масштаба	Общая площадь превышает наиболее востребованную (300-500 м <sup>2</sup> )	Снижает ликвидность
6	Права на земельный участок	Собственность	Повышает ликвидность



Так, типичный срок реализации объектов жилой недвижимости при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 4-5 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 месяцев, складской и производственной недвижимости – до 1 года и выше.

#### **Вывод:**

Оценщиками были проанализированы характеристики объекта оценки и сделан вывод о том, что оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии, но требует ремонта. Объект может эксплуатироваться по назначению, правоустанавливающие и документы технического характера оформлены в соответствии с нормами. С учетом характеристик объекта оценки можно сделать вывод, что ликвидность объекта оценки оценивается как низкая, реализация объекта недвижимости возможна в сроки больше типичного срока экспозиции для данных объектов (административных (офисных) и производственно-складских), т.е. до 1 года и больше.

Покупателями оцениваемого объекта могут быть представители малого и среднего бизнеса сегмента товаров, услуг, производства и пр.

### **8.11 Анализ ликвидности оборудования**

Условно оцениваемое оборудование может быть разбито на три группы:

- 1) Стандартное оборудование;
- 2) Специализированное оборудование;
- 3) Нестандартное оборудование.

Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности представлено в таблице 8.4.

**Таблица 8.4 - Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности**

Стандартное оборудование (тип I)	Специализированное оборудование (тип II)	Нестандартное оборудование (тип III)
<p>Серийное (крупносерийное, среднесерийное, универсальное) оборудование, выпускающееся на нескольких предприятиях крупными партиями на протяжении нескольких лет;</p> <p>Предназначено для широкого круга потребителей;</p> <p>Имеет широкое распространение на различных предприятиях как одной отрасли, так и в нескольких отраслях;</p> <p>Рынок развит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- большое число покупателей и продавцов;</li> <li>- предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового, есть прайс-листы;</li> </ul>	<p>Мелкосерийное оборудование, выпускающееся в настоящее время или в прошлом для предприятий одной крупной отрасли или нескольких отраслей;</p> <p>Может изготавливаться одним или несколькими заводами;</p> <p>Предназначено для предприятий определенной отрасли и не может быть использовано в других отраслях;</p> <p>Не имеет аналогов по техническим или полезностным характеристикам;</p> <p>Распространяется через официальных дилеров или заводом-изготовителем;</p> <p>Цены могут быть открыты и закрыты и устанавливаться только после консультации с изготовителем или дилером;</p>	<p>Изготавливается единичным (индивидуальным) производством, либо на заказ;</p> <p>Количество изготовителей ограничено;</p> <p>Жесткая привязка к технологическому циклу предприятия-заказчика;</p> <p>Сложный монтаж, а после демонтажа может иметь только стоимость, равную стоимости лома;</p>
<p><b>Пример:</b> автотранспортные средства, дорожно-строительная техника, металлорежущее оборудование (выпускающееся крупными партиями), пищевое оборудование, торговое оборудование, насосы, компьютерная и офисная техника, мебель.</p>	<p><b>Пример:</b> подъемно-транспортные средства, емкостное оборудование, оборудование мукомольной и спиртовой промышленности, текстильное оборудование, узкоспециализированное полиграфическое оборудование, оборудование кинотеатров, промышленное холодильное оборудование, оборудование котельных.</p>	<p><b>Пример:</b> испытательные стенды, доменные печи, крупногабаритное емкостное оборудование, специализированное подъемное оборудование (краны-штабелеры, доковые краны), оборудование атомных электростанций.</p>

Стандартное оборудование является ликвидным и может быть реализовано «россыпью» достаточно быстро без существенных скидок. Стоимость данного оборудования является «стоимостью в обмене».

Стоимость в обмене - стоимость оцениваемого оборудования, определяемая в предположении его возможной продажи на свободном, открытом и конкурентоспособном рынке в условиях равновесия, устанавливаемых условиями спроса и предложения (для любых, в том числе и альтернативных существующему способам использования). Стоимость «в обмене» определяется, в случае, если закладной явились отдельные единицы оборудования, либо предприятие больше не может рассматриваться рынком как действующий единый организационно-технологический комплекс, способный производить продукцию или создавать реальную стоимость.

Нестандартное оборудования является абсолютно неликвидным. Его реализация «россыпью» при сохранении выполняемых функций и полезности невозможна. Ликвидационная стоимость такого оборудования равна стоимости лома (или отдельные узлы, которые можно продать). Стоимость лома во много раз ниже, чем стоимость в «текущем использовании». Ликвидность специализированного оборудования определяется для каждого случая индивидуально. Некоторые единицы данной группы могут иметь только «стоимость в пользовании».

Стоимость в пользовании - стоимость оцениваемого объекта оценки, определенная в предположении, что он не будет продаваться на открытом, свободном и конкурентоспособном рынке, а будет использоваться в тех же целях, тем же образом и с той же эффективностью, как это сложилось на дату оценки. Большие объемы основных средств, как правило, неликвидны при их реализации «россыпью». Кроме того, такие виды имущества, как сооружения, передаточные устройства, специализированные объекты не могут быть реализованы в отрыве от остальных основных средств.

Их продажа после демонтажа при сохранении выполняемых функций часто бывает невозможной, либо сумма, вырученная после демонтажа существенно ниже стоимости самого демонтажа. Некоторое оборудование может вполне быть использовано другими предприятиями, однако выявление возможности реализации требует проведения серьезного анализа рынка, изучения спроса в оборудовании аналогичных предприятий. Примером может стать специализированное полиграфическое оборудование. Полиграфические машины отдельных моделей могут пользоваться спросом, другие же оказаться абсолютно неликвидными, например, по причине значительного морального износа.

Проанализировать рынок оборудования на предмет сроков экспозиции объектов не представляется возможным ввиду высокой динамичности данного сегмента рынка и сильной зависимости от множества переменных факторов макро- и микроэкономики. Для определения ориентировочного срока экспозиции объекта оценки использованы методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»<sup>7</sup>, в которых приводится следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (таблица 8.5).

**Таблица 8.5 - Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Оцениваемое оборудование относится к **стандартному оборудованию**, так как выпускается несколькими заводами-изготовителями, имеет широкое распространение, рынок данного оборудования является развитым (встречаются предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового).

**Вывод:**

Оценщиками были проанализированы характеристики оцениваемого оборудования и сделан вывод о том, что оцениваемое оборудование находится в хорошем состоянии. Объект

<sup>7</sup> Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

оценки может эксплуатироваться по назначению. С учётом характеристик объекта оценки можно сделать вывод, что ликвидность объекта оценки оценивается как средняя, реализация объекта возможна в типичные сроки экспозиции для данных объектов (2-4 месяца).

Покупателями оцениваемого объекта могут быть физические лица, представители малого и среднего бизнеса.

## 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 свободно, 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 земельные участки находятся в аренде. Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для эксплуатации промышленных объектов.

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.

Местоположение земельного участка имеет низкую инвестиционную привлекательность. Размещение на данных территории жилых объектов нецелесообразно.

На земельном участке располагается нежилое здание общежития и инженерная инфраструктура, необходимая для его эксплуатации. Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии и предпосылок для сноса нет.

Вывод: Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование.

### **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 дополнительные 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 снижает 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 дохода 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

ного 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.

Объект недвижимости, подлежащий оценке, представляет собой нежилое здание общежития и инженерную инфраструктуру, необходимую для его эксплуатации.

### ***Критерий физической возможности***

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Принимая во внимание назначение оцениваемого объекта, а также его техническое состояние, проектные характеристики, оценщики пришли к мнению, что объект можно использовать в качестве здания общежития.

### ***Критерий законодательной разрешенности***

Использование объекта в коммерческих целях, а именно в качестве здания общежития, признано законодательно разрешенным.

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

Текущее использование объектов оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющееся улучшение должно 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 посёлке Никель Мурманской области. Принимая во внимание функциональное назначение, физические характеристики и окружающую застройку объекта оценки, следует считать возможным доходное использование объекта в качестве здания общежития.

### ***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 объекта оценки является использование в качестве здания общежития.

## **9.2 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 оцениваемых 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 объекта 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 объекта 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 оборудования, находящегося в работоспособном состоянии, заключается в использовании его по функциональному назначению.



## 10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

### 10.1 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 10.1 - Методы оценки стоимости земельного участка**

№ п.п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. <b>Определение стоимости:</b> Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. <b>Определение стоимости:</b> Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с	Определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа



		ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. <b>Определение стоимости:</b> 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 общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. <b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости:</b> 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. <b>Определение стоимости:</b> 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 восстановительной стоимости объектов недвижимости Оценщиками 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 2015 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-2015} * V$$

где: **ПВС** - полная восстановительная стоимость здания на 2015 г.

**УПВС1969** - стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

**И1969-1984** - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

**И1984-2015** - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2015 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 подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,17 (прочие отрасли хозяйства), для Мурманской области дополнительный поправочный коэффициент 1,01.

Индекс на июль 2015 года к уровню цен 1984 года – 183,42 (Приложение №7 к письму КЦЦС от 10.07.2015 г. № КЦ/2015-07 СЗФО «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на июль 2015 года [без НДС]»).

Таким образом, Индекс перехода к ценам июля 2015 г. (Мурманская область) составит:

$$I_{2015} = 1,17 * 1,01 * 183,42 = 216,75$$

### **Прибыль предпринимателя**

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. Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Девелопмент как вид деятельности развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др. 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 путём анализа рынка недвижимости. Поэтому величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» [12] (таблица 10.2).

**Таблица 10.2 – Прибыль предпринимателя**

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20	19	21
Низкокласные производственно-складские объекты	17	16	18
Бизнес-центры класса А, В	24	23	25
ТЦ, ТК, ТРК	25	23	26
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21	20	22
Объекты сельскохозяйственного назначения	15	14	15
Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26	25	28
Базы отдыха	19	18	20

**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 выбранного 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 неустрашимым. 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.

Физический износ объектов недвижимости может быть также определён на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3).

**Таблица 10.3 – Физический износ объектов недвижимости**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, в % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	91-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

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 неустрашимым.

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 по-

зациям. 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.

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

### **10.2 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 современных 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 Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты продажи объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, в количестве, достаточном для применения сравнительного подхода с необходимым уровнем точности.

### **10.3 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 недвижимости Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты сдачи в аренду объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, в количестве, достаточном для применения доходного подхода с необходимым уровнем точности.

**Вывод:** В результате проведенного анализа рынка и исследований объектов оценки оценщики считают возможным использование только затратного подхода к оценке объектов оценки.

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 11.1 Затратный подход

#### 11.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Так как объекты капитального строительства расположены на одном земельном участке, Оценщиками было принято решение рассчитывать стоимость земельных участков под каждым объектом по площадям застройки. Для определения удельного показателя стоимости таких земельных участков были выбраны земельные участки-аналоги как наиболее близкие к объектам оценки. Далее приведена процедура расчёта удельного показателя стоимости земельных участков.

#### **Сравнительный подход**

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  $P = F(f_1, f_2, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$  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  $P_i$  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  $P_{oi}$ , 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 объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков г. Мурманска показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - **земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение.**

Таблица 11.1 - Объекты-аналоги для земельных участков

№ п. п.	Дата	Адрес	Назначение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1	авг.2015	Мурманск, р-н Октябрьский	Под коммерческое строительство	1300	1350000	1038,46	Земельный участок 12,5 соток, район конечной остановки автобуса № 29 с улицы Скальная, 300-400 м от кольца остановки. Посмотреть полный фотокаталог и получить более подробную информацию об этом или о других объектах недвижимости можно на нашем сайте, а также в офисах АН «ИНВЕСТ».	<a href="https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_484921453">https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_484921453</a>
2	авг.2015	Мурманск, р-н Первомайский	Под коммерческое строительство	2200	2500000	1136,36	Участок удобен для застройки. Промназначение, торгово-офисное здание, автосервис, оптовая база, мебельный цех, культурно-развлекательный центр, и т.д. Возможны варианты: 1) Размежевание и продажа участка меньшей площади(примерно 17-18 соток). 2).Аренда смежного участка с последующим выкупом, при этом общая площадь составит 40 соток. При покупке всего участка уместен торг.	<a href="https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_455854741">https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_455854741</a>
3	авг.2015	Мурманск, р-н Октябрьский	Под коммерческое строительство	2500	2500000	1000,00	Участок 25 соток под строительство.	<a href="https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_569914528">https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_569914528</a>
4	авг.2015	Мурманск, р-н Первомайский	Под коммерческое строительство	2500	2500000	1000,00	Продам участок площадью 25 соток. Асфальтирован, огражден. Есть электричество. Ангар металлический и другие хоз. постройки. Участок в собственности. Документы готовы. Возможен торг	<a href="https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_603536504">https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_603536504</a>
5	авг.2015	Мурманск, р-н Октябрьский	Под коммерческое строительство	2000	2500000	1250,00	Продам отличный земельный участок в районе церкви на Зеленой. удобные подъездные пути, электрофицирован, охраняемая территория.	<a href="https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_591269311">https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_591269311</a>



Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

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**

1.1. Передаваемые права – сопоставимы: объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности.

1.2. Наличие обременений – обременений не имеется.

**2. Условия финансирования** - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

**3. 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.

### **4. Условия рынка**

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика не-движимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период июль-август 2015 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений 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.

**5. Местоположение** - есть различия: объекты оценки расположены в населённых пунктах Мурманской области, а объекты-аналоги находятся в производственной зоне окраин города Мурманска. Корректировка вводится на основании "Справочника оценщика недвижимости", том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 75) и составляет - 50% к стоимости объектов-аналогов.

**6. Экономические характеристики** - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

### **7. Сервис и дополнительные элементы**

7.1. Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улуч-

шений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2. Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

### 8. Физические характеристики

8.1. Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

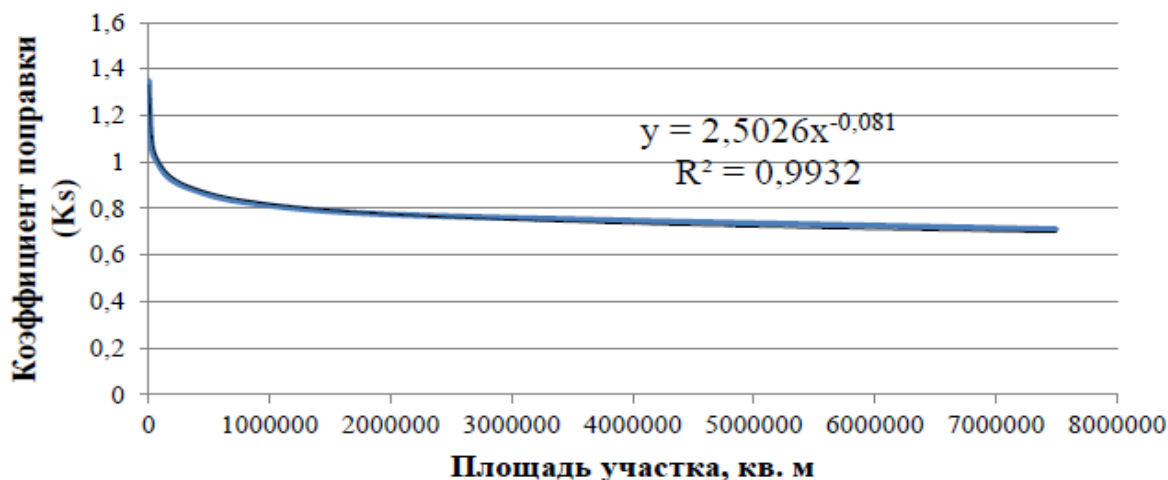
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв. м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв. м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв. м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв. м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.2)<sup>8</sup>.

**Таблица 11.2 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)**

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



**Рисунок 11.1 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка**

<sup>8</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

Наиболее точно (коэффициент корреляции  $R^2 = 0,9932$  эту зависимость описывает следующее уравнение

$$K_S = 2,5026x^{-0,081},$$

где:

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left( \frac{K_{S_{00}}}{K_{S_{0A}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{00}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{0A}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

**Таблица 11.3 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка объекта - Здание ул. Сидоровича, д.16 (общезитие 5-ти эт.)**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, кв.м	1 164	1300	2200	2500	2500	2000
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	1,4127	1,4001	1,3417	1,3279	1,3279	1,3521
Корректировка, %		1	5	6	6	4

**Таблица 11.4 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка объекта - Здание ул. Сидоровича, д.16 (общезитие 5-ти эт.)**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение объекта	Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Сидоровича, д. 16	Мурманск, р-н Октябрьский	Мурманск, р-н Первомайский	Мурманск, р-н Первомайский	Мурманск, р-н Первомайский	Мурманск, р-н Первомайский
Площадь, кв.м	1 164	1300	2200	2500	2500	2000
Цена предложения, руб.		1 350 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		1038,46	1136,36	1000,00	1000,00	1250,00
<b>1. Качество прав</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Корректировка, в %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1038,46	1136,36	1000,00	1000,00	1250,00
<b>2. Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, в %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1038,46	1136,36	1000,00	1000,00	1250,00

<b>3. Условия продажи</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Корректировка, в %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1038,46	1136,36	1000,00	1000,00	1250,00
<b>4. Условия рынка</b>						
<b>4.1. Снижение цены в процессе торгов</b>		<b>да (средне-рыночный торг)</b>	<b>да (средне-рыночный торг)</b>	<b>да (средне-рыночный торг)</b>	<b>да (средне-рыночный торг)</b>	<b>да (средне-рыночный торг)</b>
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		945,00	1034,09	910,00	910,00	1137,50
<b>4.2. Время продажи</b>	<b>июл.15</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>
Корректировка, в %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		945,00	1034,09	910,00	910,00	1137,50
<b>5. Местоположение</b>		<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>
Корректировка на местоположение, %		-50	-50	-50	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		472,50	517,05	455,00	455,00	568,75
<b>6. Экономические характеристики</b>		<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		472,50	517,05	455,00	455,00	568,75
<b>7. Сервис и дополнительные элементы</b>		<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>	<b>сопоставимо</b>
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		472,50	517,05	455,00	455,00	568,75
<b>8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.</b>	<b>1164</b>	<b>1300</b>	<b>2200</b>	<b>2500</b>	<b>2500</b>	<b>2000</b>
Корректировка, в %		1	5	6	6	4
Скорректированная цена, руб.		477,23	542,90	482,30	482,30	591,50
Количество внесенных поправок по модулю  n , %		60	64	65	65	63

Удельный вес каждого значения, %		21	20	19	19	20
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	510					

**Таблица 11.5 – Расчёт стоимости земельных участков, предназначенных для эксплуатации объекта оценки, в соответствии с площадью застройки**

Наименование объектов, расположенных на земельном участке	Площадь застройки, кв. м	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Здание ул. Сидоровича, д.16 (общежитие 5-ти эт.)	1 164	510	593 640

### 11.1.2 Расчет стоимости улучшений

#### Определение полной восстановительной стоимости.

Представлено в таблице 11.6.

#### 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

Обычный диапазон экспертных оценок такого износа составляет около (5 - 10)%. Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального износа, потому с учётом информации об объектах оценки принято значение функционального износа в размере 10%.<sup>8</sup>

- Внешний износ

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

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»<sup>9</sup> посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Мурманской обл.) по сравнению с общими показателями по стране и региону (Мурманской обл.).

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{Мурм.обл.}}{ЗП_{страна}} \right) \cdot \left( \frac{ЗП_{отрасль\_страна}}{ЗП_{страна}} \right)$$

ЗП<sub>Страна</sub> – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП<sub>Мурм.обл.</sub> – средняя заработная плата в Мурманской области, руб.;

ЗП<sub>Страна отр</sub> – средняя заработная плата в отрасли (оптовая и розничная торговля) по стране, руб.

(Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области за период январь-июль 2015 г.)<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

<sup>10</sup> Источники информации: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140087276688](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688), [http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/murmanskstat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

$$I_{\text{Вн.}\%} = 1 - \left( \frac{45128}{33234} \right) \cdot \left( \frac{27234}{33234} \right) = -0,113$$

По определению износ – уменьшение стоимости, поэтому значение износа (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. В данной формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) со среднероссийской большем единицы необходимо принять значение равное 1.

Таким образом значение внешнего износа равно:

$$I_{\text{Вн.}\%} = 1 - \left( \frac{27234}{33234} \right) = 0,181 \text{ или } 18,1\%.$$

Таблица 11.6 - Результаты оценки по затратному подходу - Здание ул. Сидоровича, д.16 (общезитие 5-ти эт.)

Лп. п.	Объект	Год постройки	Литера	Ед. изм.	Кол-во	№ сб.	№ табл.	Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб.	Поправки к стоимости, коэффициенты	Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г. руб.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 2015 г., Мурманская обл.	Стоимость на дату оценки без НДС, руб.	По паспорту БТИ физ. износ, %	Фактический физ. износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Прибыль предпринимателя, %	Площадь ЗУ, кв. м (площадь застройки)	Стоимость кв. м ЗУ, руб.	Стоимость ОН по затратному подходу округленно, руб.	Стоимость земельного участка, руб.
1	Основное строение	1978	Б	куб. м.	15860	28	93	35,1	1	35,1	556686	216,75	120 661 690,50	32	55	10	18,1	21	1164	510	<b>49 049 000</b>	<b>594 000</b>
2	Тамбур	1978	Б1	куб. м.	8	28	164а	12,5	На группу капи пимальности - 1,1	13,8	110	216,75	23 842,50	20	40	10	18,1	21			<b>15 000</b>	
3	Тамбур	1978	Б2	куб. м.	7	28	164а	12,5	На группу капи пимальности - 1,1	13,8	96	216,75	20 862,19	20	40	10	18,1	21			<b>13 000</b>	
<b>ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (без учета НДС), руб.</b>																				<b>49 077 000</b>		



## 12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ

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

Для определения рыночной стоимости оборудования используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

### 12.1. 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:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

И<sub>Физ</sub> – физический износ;

И<sub>Фун</sub> – функциональный износ;

И<sub>Э</sub> – 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 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 12.1 - 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	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
30 35		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.

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

**Таблица 12.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа**

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 тех-	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%

Функциональный износ		Величина износа, %
нического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	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** 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.

### 12.2. 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.

### 12.3. 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.

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

#### 13.1 Затратный подход

Перечень объектов подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком. Их оценка выполнялась в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ, а также федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 10.

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}})$$

По данным заказчика оценки, а также на основании визуального осмотра основная часть позиций оборудования находятся в хорошем и удовлетворительном работоспособном состоянии, и их стоимость определена на основании анализа рынка аналогичного оборудования - новых объектов-аналогов с учетом накопленного износа. Стоимость нового оборудования принята нами в результате анализа рынка оборудования с использованием данных электронных ресурсов сети Интернет. Согласно анализу рынка оборудования и ценообразующих факторов первичного рынка, местоположение не влияет на стоимость оборудования, поскольку оборудование является движимым имуществом. Поэтому объекты-аналоги могут быть взяты из других регионов и при этом не делать поправку на местоположение.

#### Определение накопленного износа.

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

#### Функциональный износ (ФНИ):

При анализе рынка котельного и насосного оборудования оценщиками выявлено, что объекты оценки в данной модификации и комплектности, в которой представлено имущество, выпускается и в настоящее время. Таким образом, функциональный износ отсутствует.

**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:**  $I = 1 - (1 - \text{ФИ}) * (1 - \text{ФНИ}) * (1 - \text{ВИ})$ .

В нашем случае, поскольку присутствует только физический износ и в стоимость оборудования не включаются дополнительные затраты на устройство фундаментов под оборудованием, формула для определения рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - И_{\text{Физ}})$$

Расчет рыночной стоимости оборудования представлен в таблице 13.1.

Таблица 13.1 – Расчет стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость нового по объявлению, руб.	Источник информации	Количество позиций, шт.	Износ физический <sup>11</sup> , %	Стоимость позиций с учетом износа, количества и НДС, руб.
1	Пылесос Samsung 4034	000001364	2013	4 560	<a href="http://ifoundit.info/pilesosi/samsung-vc-c4034-sc4034.html">http://ifoundit.info/pilesosi/samsung-vc-c4034-sc4034.html</a>	1	30	3 192

<sup>11</sup> Физический износ определен экспертным методом по таблице 12.1 Настоящего Отчета

### 13.2 Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод рыночных сравнений, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за объект оценки заплатит сумму не большую той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход заключается в анализе рынка предложений и продаж, сборе ценовой информации, определении степени ее достоверности и легитимности, выявлении аналогов и определении их сходства с объектом оценки и, наконец, определении на этой основе рыночной стоимости или стоимости замещения рассматриваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Корректировка листинговых цен с учетом различия в численных характеристиках сравниваемых объектов.
3. Учет дополнительных затрат на транспортировку, монтаж, пусконаладочные работы и пр.

В данном случае, объектов, аналогичных оцениваемому, выставленных на продажу, в результате анализа рынка в достаточном количестве для оценки установить не удалось. На основании данных фактов Оценщики отказываются от использования сравнительного подхода при оценке оборудования.

### 13.3 Доходный подход

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.

К оценке отдельных машин и оборудования применить доходный подход невозможно, т.к. доход создается всем предприятием, всеми его активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также и здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы.

Так как оцениваемое имущество не представляет собой технологическую линию, то выделить доход невозможно. Поэтому доходный подход не был использован при оценке данного оборудования.

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного подходов Оценщикам удалось найти один ориентир 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 сделаем 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.

Так как все объекты оценки были оценены только в рамках затратного подхода, то при согласовании результатов оценки ему присвоен вес, равный 100%. Результаты оценки объектов недвижимости представлены в таблице – 14.1, оборудования – таблице 14.2.



Таблица 14.1 – Результаты оценки объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу округленно, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость округленно <sup>12</sup> без учёта НДС, руб.	В том числе стоимость земельного участка, руб.
1	Здание ул. Сидоровича, д.16 (общежитие 5-ти эт.)	000000134	4 621 209,13	49 077 000	Не применялся	Не применялся	<b>49 077 000</b>	<b>594 000</b>
<b>ИТОГО</b>							<b>49 077 000</b>	

Таблица 14.2 – Результаты оценки оборудования

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки округленно, руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Стоимость объекта оценки округленно <sup>13</sup> (без НДС), руб.
1	Пылесос Samsung 4034	000001364	2 257,20	3 192	Не применялся	Не применялся	3 200	500	<b>2 700</b>
<b>ИТОГО</b>									<b>2 700</b>

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 на дату оценки (без учёта НДС):

**49 079 700 рублей**

*(Сорок девять миллионов семьдесят девять тысяч семьсот рублей)*

<sup>12</sup> Округление до 1 000 рублей.

<sup>13</sup> Округление до 100 рублей.

**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, ФСО №4, ФСО №7, ФСО №10.

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**

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3, 7, 10.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. 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.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. «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.
12. «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.
13. «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.
14. «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.
15. "Справочник оценщика недвижимости.Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3. Изд-во ООО «Растр-НН», 258 стр.
16. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**