



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

*Отчет об оценке
рыночной и ликвидационной стоимости объекта
недвижимости с неотделимыми улучшениями*

Порядковый номер отчета: 11-16

Дата оценки: 21 сентября 2016 г.

Дата составления отчета: 03 октября 2016 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Мурманская автомобильная компания»

Мурманск - 2016

1 Оглавление

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Задание на оценку | 4 |
| 1.1 | Объект оценки, состав объекта оценки (п.8 ФСО-7)..... | 4 |
| 2 | Применяемые стандарты оценки | 6 |
| 3 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 7 |
| 4 | Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 10 |
| 5 | Основные факты и выводы | 11 |
| 5.1 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки..... | 11 |
| 5.2 | Общая информация, идентифицирующая Объект оценки..... | 11 |
| 5.3 | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 11 |
| 5.4 | Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 11 |
| 5.5 | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 12 |
| 5.6 | Заявление о независимости оценщика..... | 12 |
| 5.7 | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки..... | 12 |
| 6 | Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2 | 14 |
| 7 | Описание объекта оценки | 16 |
| 7.1 | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 16 |
| 7.2 | Описание вещных (имущественных прав)..... | 16 |
| 7.2.1 | Права на улучшение..... | 16 |
| 7.2.2 | Права на земельный участок | 17 |
| 7.3 | Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | 17 |
| 7.4 | Сведения об износе и устареваниях..... | 17 |
| 7.5 | Описание местоположения Объекта оценки..... | 17 |
| 7.5.1 | Краткая характеристика территориальных районов г. Мурманска | 18 |
| 7.5.2 | Характеристика локального месторасположения объекта оценки | 19 |
| 7.6 | Описание объекта недвижимости | 20 |
| 7.6.1 | Строительные характеристики здания..... | 21 |
| 7.7 | Описание земельного участка | 22 |
| 7.8 | Позиционирование объекта оценки..... | 23 |
| 7.9 | Анализ рыночного срока экспозиции (анализ ликвидности) Объекта оценки..... | 24 |
| 7.10 | Фотографии объекта оценки..... | 25 |
| 7.10.1 | Недвижимое имущество | 25 |
| 7.10.2 | Обслуживающие встроенные устройства..... | 26 |
| 8 | Анализ рынка объекта оценки | 29 |
| 8.1 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | 29 |
| 8.1.1 | Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране..... | 29 |
| 8.1.2 | Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки..... | 31 |
| 8.2 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 34 |
| 8.3 | Анализ рынка автосалонов г. Мурманска | 36 |
| 8.4 | Анализ рынка земельных участков Мурманской области | 38 |
| 8.4.1 | Распределение земельного фонда по категориям земель | 38 |
| 8.4.2 | Земли сельскохозяйственного назначения | 42 |
| 8.4.3 | Земли населённых пунктов..... | 43 |
| 8.4.4 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения..... | 44 |
| 8.4.5 | Земли особо охраняемых территорий и объектов..... | 45 |
| 8.4.6 | Земли лесного фонда..... | 46 |
| 8.4.7 | Земли водного фонда..... | 46 |
| 8.4.8 | Земли запаса..... | 46 |
| 8.4.9 | Распределение земель в Мурманской области по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, Мурманской области и муниципальным образованиям | 47 |
| 8.4.10 | Распределение земель сельскохозяйственного назначения | 49 |
| 8.4.11 | Распределение земель населённых пунктов..... | 50 |
| 8.4.12 | Распределение земель иных категорий..... | 51 |
| 8.4.13 | Правовое обеспечение развития земельных отношений в Мурманской области..... | 51 |
| 8.4.14 | Сведения о сделках с землей по Мурманской области за 2014 год..... | 53 |
| 8.4.15 | Платежи за землю..... | 55 |
| 9 | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования | 59 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 9.1 | Анализ участка как свободного..... | 60 |
| 9.2 | Анализ участка с имеющейся застройкой | 60 |
| 10 | Описание процесса оценки объектов оценки | 61 |
| 10.1 | Анализ возможности применения подходов | 61 |
| 10.1.1 | Затратный подход..... | 61 |
| 10.1.2 | Сравнительный подход | 62 |
| 10.1.3 | Доходный подход | 64 |
| 10.1.4 | Заключение об используемых подходах к оценке | 65 |
| 11 | Затратный подход к оценке | 66 |
| 11.1 | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный..... | 66 |
| 11.1.1 | Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж..... | 67 |
| 11.1.2 | Определение прибыли предпринимателя | 75 |
| 11.1.3 | Расчет затрат на воспроизводство объекта капитального строительства | 76 |
| 11.1.4 | Определение износа и устареваний | 78 |
| 11.1.5 | Определение рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода без стоимости земельного участка | 82 |
| 11.1.6 | Определение рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода с учетом стоимости земельного участка | 82 |
| 12 | Доходный подход к оценке | 83 |
| 12.1.1 | Обоснование выбора метода доходного подхода | 86 |
| 12.1.2 | Определение рыночной арендной ставки..... | 86 |
| 12.1.3 | Обоснование корректировок | 89 |
| 12.1.4 | Потери на простой и неиспользование площадей..... | 94 |
| 12.1.5 | Потери при сборе арендных платежей..... | 94 |
| 12.1.6 | Операционные расходы | 94 |
| 12.1.7 | Определение ставки капитализации..... | 98 |
| 13 | Сравнительный подход к оценке..... | 104 |
| 13.1.1 | Выбор объектов аналогов | 107 |
| 13.1.2 | Обоснование корректировок | 109 |
| 13.1.3 | Расчет стоимости методом сравнительного анализа | 113 |
| 14 | Согласование результатов оценки | 115 |
| 14.1 | Здание..... | 115 |
| 14.2 | Право аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0003185:17 | 116 |
| 15 | Расчет ликвидационной стоимости | 117 |
| 16 | Итоговое заключение | 120 |
| 16.1 | Итоговое заключение о стоимости | 120 |

1 Задание на оценку

1.1 Объект оценки, состав объекта оценки (п.8 ФСО-7)

| № п/п | Наименование | Адрес объекта | Год постройки | Кадастровый номер объекта |
|-------|--|---|---------------|---------------------------|
| 1 | Здание станции технического обслуживания, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 2 545,8 кв. м, инв. №4809, лит. Б,Б1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14 | 1994 | 51:20:0003185:53 |
| 2 | Право аренды земельного участка площадью 7 115 кв.м | Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено здание № 14 | - | 51:20:0003185:17 |

| № п/п | Инвентарный номер | Наименование основного средства | Местонахождение | Год выпуска | Первоначальная стоимость, руб. | Остаточная стоимость на 31.08.2016 |
|-------|-------------------|---|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 70050810 | АТС цифровая КХ-TDA200 | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2005 | 91 773,88 | 0,00 |
| 2 | 70051008 | Воздушная завеса | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2008 | 23 405,93 | 0,00 |
| 3 | 70051082 | Кондиционер (бухгалтерия) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 137 035,17 | 0,00 |
| 4 | 70051080 | Кондиционер (касса) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 44 616,12 | 0,00 |
| 5 | 70051081 | Кондиционер (серверная) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 42 457,63 | 0,00 |
| 6 | 70051049 | Пожарная сигнализация | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 203 566,77 | 0,00 |
| 7 | 70051053 | Пожарная сигнализация (1 этаж) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 422 317,04 | 0,00 |
| 8 | 70051036 | Система вентиляции | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 301 118,64 | 0,00 |
| 9 | 70051067 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 195 362,81 | 16 088,39 |
| 10 | 70051068 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 205 507,20 | 24 177,45 |
| 11 | 70051069 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 152 556,00 | 17 947,50 |
| 12 | 70050982 | Система приточной вентиляции | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 199 976,20 | 0,00 |
| 13 | 70051084 | Автоматическая пожарная сигнализация | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 36 687,37 | 0,00 |
| 14 | 70051057 | Пожарная сигнализация (кафе, склад, приемная) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 37 996,85 | 0,00 |
| 15 | 70050925 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 16 768,98 | 0,00 |
| 16 | 70050926 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 35 230,51 | 0,00 |
| 17 | 70050956 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 13 716,00 | 9 727,05 |
| 18 | 70050777 | Ворота гаражные | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2004 | 60 186,47 | 25 077,27 |

| | |
|---|--|
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7) | Характеристики объектов оценки содержатся в следующих документах: - Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2008 г. (бланк серии 51-АВ № 106285); - Технический паспорт ГУПТИ МО от 22.09.2008 № 4809; - Договор аренды земли № 8618 от 16.03.2006 г.; - Инвентарные карточки на оборудование; - Определение Арбитражного суда Мурманской области от 15.04.2016 г. дело № А42-7734/2015 (2т); - Инвентаризационная опись основных средств №1 от 16.09.2016 г.; - Решение арбитражного суда Мурманской области от 11.07.2016 г. дело №А42-7734/2015 |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности |
| Обременения (ограничения) прав на объект оценки | Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того что идет конкурсное производство) |
| Имущественные права на земельный участок | Право аренды |
| Обременения (ограничения) прав на земельный участок | Нет (имущество рассматривается свободным от ограничений (обременений) ввиду того что идет конкурсное производство) |
| Цель оценки | Определение начальной цены предмета залога при продаже на электронных торгах в рамках процедуры конкурсного производства |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Реализация имущества в рамках проведения процедуры конкурсного производства |
| Вид стоимости | Рыночная и ликвидационная |
| Дата оценки/дата осмотра | 21.09.2016 г. |
| Дата составления отчета | 03.10.2016 г. |
| Срок проведения оценки | 21.09.2016 г. – 03.10.2016 г. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | Оценка производится исходя из текущего использования объекта оценки |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки | Нет |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | В течении 10 дней с момента заключения договора на оценку |
| Вынесение суждения о возможных границах интервала стоимости объекта оценки, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (п. 30 ФСО-7) | С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости оцениваемых объектов представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки |
| Форма представления отчета об оценке | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3 к нумерации страниц, прошивке, заверению подписью и печатью |

2 Применяемые стандарты оценки

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции)», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценки, использованные при определении стоимости

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328).

Применение Федеральных Стандартов Оценки обусловлено тем, что их применение является обязательным при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности в РФ. ФСО №1-3 - применяются при оценке любых видов имущества, ФСО №7 - т.к. часть объектов оценки является недвижимостью, ФСО №10 - т.к. часть объектов оценки является движимым имуществом.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Оценщик – член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности руководствоваться стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации членом которой он является. Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В связи с этим настоящий отчет подготовлен в соответствии со Сводом стандартов оценки (РОО 2015) Общероссийской Общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Сведения, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными, однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это возможно, указывается ее источник.
4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в настоящем Отчете.
8. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
9. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
10. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
11. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной

стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

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

15. Заказчик не предоставил информацию о том, является ли объект оценки памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

16. Заказчик ознакомлен с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 10), «Правилами страхования ответственности оценщиков ПСАО «Ингострах».

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

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Специальные допущения и ограничения:

1. Оценщик не проводил экспертизы чистоты юридических прав на Объекты оценки. Согласно Договору № 11-16 от 21.09.2016 г. оценке подлежало право собственности на объекты оценки.

2. Принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки, определение рыночной стоимости Объектов оценки необходимо провести исходя из допущения об отсутствии у оцениваемого имущества каких-либо обременений.

Согласно заданию на оценку конкурсным управляющим ООО «М.А.К»¹ Темчурой О.А. было представлено на оценку следующее имущество:

| № п/п | Наименование | Адрес объекта | Год постройки | Кадастровый номер объекта |
|-------|--|---|---------------|---------------------------|
| 1 | Здание станции технического обслуживания, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 2 545,8 кв. м, инв. №4809, лит. Б,Б1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14 | 1994 | 51:20:0003185:53 |
| 2 | Право аренды земельного участка площадью 7 115 кв.м | Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено здание № 14 | - | 51:20:0003185:17 |

¹ Решением Арбитражного суда Мурманской области от 11.07.2016 г. по делу № А42-7734/2015 общество с ограниченной ответственностью «Мурманская автомобильная компания» (ОГРН 1025100856142; место нахождения: г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

| № п/п | Инвентарный номер | Наименование основного средства | Местонахождение | Год выпуска | Первоначальная стоимость, руб. | Остаточная стоимость на 31.08.2016 |
|-------|-------------------|---|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 70050810 | АТС цифровая КХ-TDA200 | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2005 | 91 773,88 | 0,00 |
| 2 | 70051008 | Воздушная завеса | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2008 | 23 405,93 | 0,00 |
| 3 | 70051082 | Кондиционер (бухгалтерия) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 137 035,17 | 0,00 |
| 4 | 70051080 | Кондиционер (касса) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 44 616,12 | 0,00 |
| 5 | 70051081 | Кондиционер (серверная) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 42 457,63 | 0,00 |
| 6 | 70051049 | Пожарная сигнализация | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 203 566,77 | 0,00 |
| 7 | 70051053 | Пожарная сигнализация (1 этаж) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 422 317,04 | 0,00 |
| 8 | 70051036 | Система вентиляции | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 301 118,64 | 0,00 |
| 9 | 70051067 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 195 362,81 | 16 088,39 |
| 10 | 70051068 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 205 507,20 | 24 177,45 |
| 11 | 70051069 | Система отопления | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 152 556,00 | 17 947,50 |
| 12 | 70050982 | Система приточной вентиляции | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 199 976,20 | 0,00 |
| 13 | 70051084 | Автоматическая пожарная сигнализация | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2010 | 36 687,37 | 0,00 |
| 14 | 70051057 | Пожарная сигнализация (кафе, склад, приемная) | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2009 | 37 996,85 | 0,00 |
| 15 | 70050925 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 16 768,98 | 0,00 |
| 16 | 70050926 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 35 230,51 | 0,00 |
| 17 | 70050956 | Ролл-ставни | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2007 | 13 716,00 | 9 727,05 |
| 18 | 70050777 | Ворота гаражные | г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 | 2004 | 60 186,47 | 25 077,27 |

С целью приведения оцениваемого объекта недвижимости в состояние, пригодное для эксплуатации и ведения бизнеса (ранее в помещениях располагался автосалон по продаже легковых автомобилей) собственником здания были установлены или заменены инженерные системы здания (система отопления, вентиляции, пожарная сигнализация), а также установлены обслуживающие встроенные устройства (АТС цифровая, воздушные завесы, кондиционеры), предложенные к оценке. Особенность данного оборудования и обслуживающих встроенных систем заключается в том, что они не являются самостоятельным активом, представлены в составе объекта недвижимости и их использование может происходить только в ходе эксплуатации самого объекта недвижимости в целом, соответственно получить доход от продажи в отрыве от объекта недвижимости невозможно. Кроме этого демонтаж вышеуказанного имущества повлечет за собой изменение технических и эксплуатационных характеристик объекта недвижимости, что, соответственно, снизит его доходность, ликвидность и рыночную стоимость. На основании вышеизложенного оценщик исходит из допущения, что стоимость оцениваемого оборудования и обслуживающих встроенных устройств в количестве 18-ти единиц входит в стоимость здания и условно принимается равной 0 рублей.

3. Данные особые допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

| Данные о Заказчике оценки | |
|---|---|
| Полное наименование, организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью «Мурманская автомобильная компания» |
| Сокращенное наименование | ООО «М.А.К.» |
| ОГРН, дата регистрации | 1025100856142 от 13.11.2002 г. |
| ИНН/КПП | 5190305261 / 519001001 |
| Местонахождение | 183034 г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 |
| Данные об исполнителе | |
| Исполнитель (полное наименование) | Индивидуальный предприниматель Франчук Сергей Георгиевич |
| ИНН | 519100306422 |
| Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) | 316519000062961 |
| Дата присвоения ОГРНИП, регистрирующий орган | 25 мая 2016 года, ИФНС по г. Мурманску |
| Почтовый адрес | 183025 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 39, кв. 121 |
| Данные об оценщике | |
| Ф.И.О. оценщика | Франчук Сергей Георгиевич |
| Номер контактного телефона | +7 921 725-33-44 |
| Почтовый адрес | 183025 г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 39, кв. 121 |
| Адрес электронной почты | telezey@gmail.com |
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ | Паспорт гражданина РФ серии 47 03 № 808808, выдан 06.11.2003 года ОВД Октябрьского округа г. Мурманска (код подразделения 512-002) |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 24 января 2008 года за регистрационным номером 002879). Место нахождения СРО: 105066 Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» ПП № 047612, рег. № 04/23, МИПК при СПбГУ, 26 января 2001 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис страхования профессиональной ответственности № 433-703-000231/16 от 11.01.2016 г., выдан ОСАО «Ингосстрах». Лимит ответственности – 30 000 000 руб. Срок действия договора страхования – с 20.01.2016 г. по 19.01.2017 г. |
| Стаж работы в оценке | 20 лет |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |
| К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались. В этой связи указание квалификации таких специалистов и степени их участия в проведении оценки объекта оценки неприменимо. | |

5 Основные факты и выводы

5.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 11-16 от 21.09.2016 г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО «М.А.К.» в лице конкурсного управляющего Темчуры Олега Анатольевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Мурманской области о признании должника (ООО «М.А.К.») банкротом и об открытии конкурсного производства от 11.07.2016 г., дело №А42-7734/2015, и Исполнителем – индивидуальным предпринимателем Франчуком Сергеем Георгиевичем.

5.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

| | |
|---|---|
| Вид объекта оценки | Недвижимое имущество |
| Краткое описание объекта оценки | 1. Здание станции технического обслуживания, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 2 545,8 кв.м, инв. №4809, лит. Б,Б1. Кадастровый номер объекта оценки 51:20:0003185:53. Адрес объекта оценки: Мурманская область, г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14; 2. Право аренды земельного участка площадью 7 115 кв.м с кадастровым №51:20:0003185:17. Адрес объекта: Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено здание № 14 |
| Собственник объекта оценки | Общество с ограниченной ответственностью «Мурманская автомобильная компания» (ООО «М.А.К.»), ОГРН 1025100856142 от 13.11.2002 г., ИНН/КПП 5190305261 / 519001001, местонахождение: 183034 г. Мурманск, ул. Транспортная, д. 14 |
| Балансовая/остаточная стоимость объекта оценки на 01.09.2016 г., руб. | 39 386 411,23 |

5.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Подход | Вес (при согласовании) | Значение |
|----------------------------|------------------------|------------|
| Затратный подход, руб. | 10% | 36 915 561 |
| Доходный подход, руб. | 40% | 37 629 838 |
| Сравнительный подход, руб. | 50% | 34 501 042 |

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно, с учетом НДС), руб. | 35 994 000 |
| В том числе стоимость права аренды земельного участка (округленно, с учетом НДС), руб. | 2 456 200 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно, без учета НДС) ² , руб. | 30 503 000 |
| Ликвидационная стоимость объекта оценки | |
| Ликвидационная стоимость Объекта оценки (округленно, с учетом НДС), руб. | 26 027 000 |
| Ликвидационная стоимость Объекта оценки (округленно, без учета НДС), руб. | 22 057 000 |

² В связи со вступлением в силу изменений в НК РФ, вносимых ФЗ №366 от 24.11.2014 г., имущество не признается объектом налогообложения по НДС.

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, т.е. до 01.04.2017 г. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 12).

5.6 Заявление о независимости оценщика

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

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

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

- юридическое лицо - заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

5.7 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, с п.5, п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. *Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;*

2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;*

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

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

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

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

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик

указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

3. *Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.*

4. *Анализ рынка недвижимости и, при необходимости, иных рынков.* Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

5. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;*

6. *Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*

7. *Составление отчета об оценке.*

6 Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой

(бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Под *рыночной стоимостью* объекта оценки определяется 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 открытом рынке посредством 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.

7 Описание объекта оценки

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2008 г. (бланк серии 51-АВ № 106285);
- Технический паспорт ГУПТИ МО от 22.09.2008 № 4809;
- Договор аренды земли № 8618 от 16.03.2006 г.;
- Инвентарные карточки на оборудование;
- Определение Арбитражного суда Мурманской области от 15.04.2016 г. дело № А42-7734/2015 (2Т);
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 16.09.2016 г.;
- Решение арбитражного суда Мурманской области от 11.07.2016 г. дело №А42-7734/2015.

7.2 Описание вещных (имущественных прав)

7.2.1 Права на улучшение

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права³ от 18.12.2008 г. (бланк серии 51-АВ №106285) собственником оцениваемого улучшения является ООО «М.А.К.». Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Данные о правообладателе имущества

| Данные о правообладателе имущества | |
|--|--|
| Полное наименование, организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью «Мурманская автомобильная компания» |
| Сокращенное наименование | ООО «М.А.К.» |
| ОГРН, дата регистрации | 1025100856142 от 13.11.2002 г. |
| ИНН/КПП | 5190305261 / 519001001 |

Основание возникновения права на Объект оценки указано в свидетельстве о государственной регистрации права. Реквизиты правоподтверждающих документов представлены ниже в таблице ниже.

Данные о правоподтверждающих документах

| № п/п | Объект оценки | Реквизиты свидетельства о гос. регистрации права (учетная серия, номер, дата выдачи) | Документы - основание возникновения права |
|-------|--|--|--|
| 1 | Здание станции технического обслуживания, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 2 545,8 кв.м, инв. №4809, лит. Б,Б1. Кадастровый номер объекта оценки 51:20:0003185:53 | Серия 51-АВ № 106285, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Мурманской области 18.12.2008 г., запись регистрации № 51-51-01/060/2008-731 от 18.12.2008 г. | - Протокол общего собрания акционеров ЗАО «АМК» от 21.05.1999 г.; |
| | | | - перечень основных средств, передаваемых ЗАО «АМК» в уставный фонд ООО «Мурманская автомобильная компания»; |
| | | | - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.11.2008 г. №RU 51 3 20 000-94 |

³ Копия документа представлена в приложении к настоящему отчету.

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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

7.2.2 Права на земельный участок

Согласно договору аренды земельного участка № 8618 от 16.03.2006 г. арендатором земельного участка с кадастровым № 51:20:0003185:17 площадью 7 115 м², относящегося к оцениваемому объекту, является ООО «М.А.К.».

7.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На дату оценки Заказчиком не предоставлены Выписки из ЕГРП. В соответствии с определением Арбитражного суда Мурманской области от 15.04.2016 г. дело №А42-7734/2015 (2т) объект оценки является предметом залога в пользу ПАО «Сбербанк России». Определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится исходя из допущения об отсутствии у оцениваемого имущества каких-либо обременений, в виду того, что объект оценки предполагается к реализации в рамках процедуры конкурсного производства в пользу залогового кредитора.

7.4 Сведения об износе и устареваниях

Физическое состояние Объектов оценки

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Состояние здания | Исправное |
| Техническое состояние помещений (субъективная оценка) | На дату оценки состояние внутренних помещений Объектов оценки можно описать как стандартный ремонт |
| Видимые дефекты внутренней отделки | Отсутствуют |
| Износ здания | Физический износ здания определен согласно данным визуального осмотра |

7.5 Описание местоположения Объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: Мурманская область, г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14.

Мурманская область - субъект Российской Федерации, расположена на северо-западе России, образована 28 мая 1938 года. На юге граничит с Карелией, на западе с Финляндией, на северо-западе с Норвегией. Входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Площадь - 144 902 км². Население - 762 173 чел⁴. Плотность населения: 5.26 чел./км², удельный вес городского населения: 92,49 % (2016).

⁴ Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Административный центр области - город-герой Мурманск.

Мурманск - город на северо-западе России, административный центр Мурманской области. Население - 301 572 чел.

Мурманск - крупнейший в мире город, расположенный за Северным полярным кругом. Мурманск находится на скалистом восточном побережье Кольского залива Баренцева моря. Один из крупнейших портов России.

Местоположение города Мурманск на фрагменте карты Мурманской области представлено на рисунке.

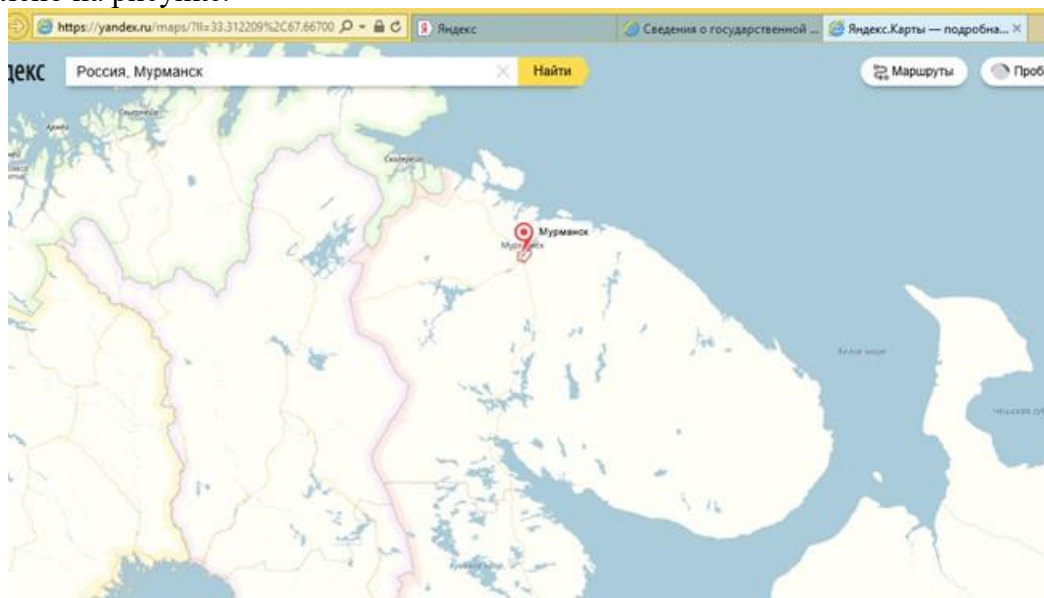


Рисунок 1. Местоположение г. Мурманск на фрагменте карты Мурманской области⁵

7.5.1 Краткая характеристика территориальных районов г. Мурманска

Город Мурманск территориально разбит на три больших района: Ленинский район (северный район города), Октябрьский район (центральный район города) и Первомайский район (южный район города).

Ленинский административный округ города Мурманска располагается в северной части города. Территория округа с юга граничит с Октябрьским округом по Верхне-Ростинскому шоссе, с севера граничит с ЗАТО г. Североморск, с востока – от границ ЗАТО г. Североморск по Ленинградскому шоссе до Верхнее-Ростинского шоссе, с запада – Кольский залив.

Ленинский район является весьма старым районом города. Жилой массив состоит в основном из так называемых "хрущевок". Также в Ленинском районе располагается так называемая "Промзона" - склады, оптовые и транспортные компании, производственные фирмы и заводы.

Занимаемая площадь:

Площадь округа – 63,5 км. кв.

Протяженность автодорог 188 км.

На территории округа находится промышленная зона, где располагается порядка 900 организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих промышленное производство, оптово-розничную торговлю и обслуживание населения.

На территории округа располагаются:

2 рынка – ММУП «Продовольственно-вещевой рынок» на ул. Володарского, 2б; крытый рынок на ул. Свердлова, 25;

6 торговых центров: ТЦ «Семеновский», ТЦ «Мир», ТЦ «Заря», ТЦ «ГУМ», ТЦ «Евророс» (пр. Г-Североморцев, 38), ТЦ «Евророс» (ул. Лобова, 40).

⁵ Источник информации:

<https://yandex.ru/maps/?text=%D0%B3.%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA&ll=31.388489%2C67.967165&ssp=24.257813%2C5.190474&ll=31.388489%2C67.967165&z=6&sctx=CAAAAAAE7aPdmo3PkCqaleqtfJQQAIAAAAAQjhAkB0wRB7rFEAEAAAEECAxQAAAAA8cBAAEAAIC%2F%2F%2F%2F%2FwAAAA%3D>

Октябрьский административный округ города Мурманска располагается в центральной части города. Территория округа с севера граничит с Ленинским округом по Верхне-Ростинскому шоссе, с юга и запада граничит с Первомайским округом, граница округов проходит по улице Пономарева, проспектам Кольскому и Кирова, улицам Шмидта, Коминтерна, Челюскинцев, с востока – по Ленинградскому шоссе. Этот район расположен в центре города, здесь располагается основная масса гостиниц, магазинов, торговых центров, бутиков, официальных зданий, зданий администрации.

Занимаемая площадь:

Площадь территории округа – 34,3 км. кв. (3,456 га)

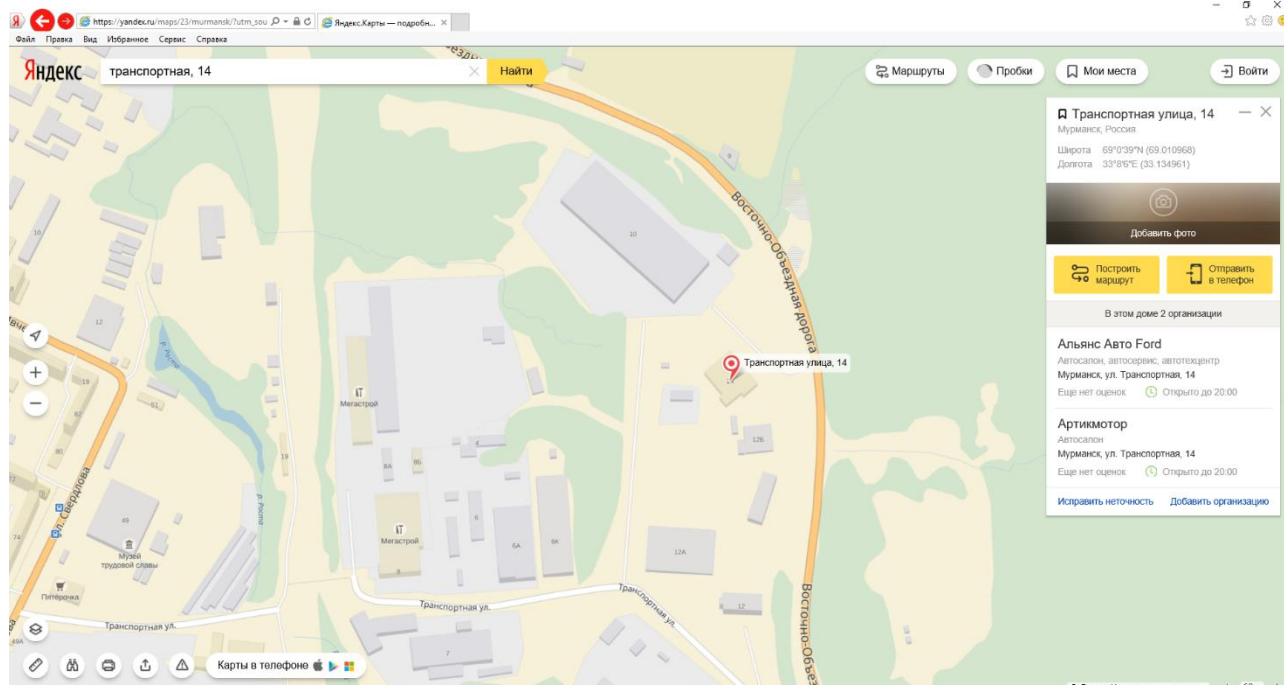
Протяженность автодорог - 43,5 км.

Первомайский административный округ располагается в юго-западной части города, территория составляет 36,0 квадратных километров, протяженность автодорог 578 км 400 м. С севера граничит с Октябрьским округом, через путепровод на улице Шмидта, далее на юг по проспектам Кирова и Кольский, улицам Пономарева и Ломоносова. В территориальное образование округа так же входят микрорайоны: Абрам-Мыс, Дровяное, Три ручья, которые расположены на западном берегу Кольского залива. Кольский проспект пролегает почти через весь район. Первомайский район застроен в основном девятиэтажными зданиями. Первомайский район является спальным районом, где расположены, в основном, жилые дома, детские сады и школы, магазины, обеспечивающие людей продовольствием и необходимыми товарами повседневного спроса. Первомайский район более населенный, чем остальные, хотя он является и самым молодым.

7.5.2 Характеристика локального месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен согласно существующему административно-территориальному делению в Ленинском округе г. Мурманска по адресу: ул. Транспортная, д.14. Район расположения Объекта оценки находится на значительном удалении от центра города и представляет собой промзону.

Местоположение Объекта оценки на карте г. Мурманск⁶



Оценщиком проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице ниже.

⁶<http://maps.yandex.ru/>

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Локальное местоположение | 1-ая линия домов, расположение на значительном удалении от центральной части города |
| Преобладающая застройка микрорайона | В силу местоположения преобладает производственно – складская застройка |
| Транспортная и пешеходная доступность | Транспортная доступность – хорошая Пешеходная доступность – неудовлетворительная (расстояние до ближайшей остановки около 1000 м) |
| Подъездные пути | Автомобильный подъездной путь в хорошем состоянии |
| Обеспеченность общественным транспортом | Неудовлетворительная (по обозначенным магистралям вблизи объекта оценки не проходят маршруты городского общественного и коммерческого (маршрутные такси) транспорта) |
| Обеспеченность личным автомобильным транспортом | Без ограничений |
| Близость к скоростным магистралям | Объект оценки расположен в близости от Восточно – объездной автодороги – крупной транспортной магистрали района |
| Интенсивность транспортных потоков | Средняя |
| Условия парковки | Парковка и маневрирование легкового автотранспорта возможна на территории Объекта оценки |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | Социальная инфраструктура характеризуется как неразвитая (в пределах пешеходной доступности отсутствуют жилые дома, детский сад, школа) |
| Развитость инженерной инфраструктуры | Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водо-, газ-, тепло-, электроснабжением, канализацией и слаботочными системами) |
| Экологическая обстановка района | По состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках Объекта оценки, поэтому экологическое состояние было принято удовлетворительным, что соответствует общерайонной ситуации |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Присутствуют |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее |
| Выводы: | Положительными факторами расположения объекта оценки является: хорошая транспортная доступность, ближайшее окружение - смешанная застройка (преимущественно производственные, складские здания), парковка на организованной стоянке вдоль здания |

7.6 Описание объекта недвижимости

На основании визуального осмотра от 21.09.2016 г., проведенного по адресу: г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14 (осмотр осуществлял оценщик Франчук С.Г., тел. 8-(921)-

725-33-44 в присутствии представителя Заказчика), изучения документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Технический паспорт ГУПТИ МО №4809 от 22.09.2008 г.)⁷, интервью с Заказчиком установлено, что объект оценки представляет собой отдельностоящее одноэтажное здание общей площадью 2 545,8 кв.м 1994-2008 года постройки.

На основании визуального осмотра и интервью с заказчиком выявлено, что здание не используется, ранее в здании располагался автосалон по продаже автомобилей и станция технического обслуживания.

Состояние помещений объекта оценки можно охарактеризовать как рабочее, проведен ремонт.

7.6.1 Строительные характеристики здания

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| Здание станции технического обслуживания | | |
|---|--|--------------------|
| Год постройки | 1994, 2008 | |
| Инвентарный номер | 10040703 | |
| Кадастровый номер | 51:20:0003185:53 | |
| Этажность (количество этажей) | 1 | |
| Подземная часть | нет | |
| Группа капитальности здания | II | |
| Нормативный срок службы, лет | 150 ⁸ | |
| Общая площадь, м ² | 2 545,8 | |
| Объем, м ³ | 11 447 | |
| Собственник Объекта оценки | ООО «М.А.К.» | |
| Остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.09.2016 г., руб. | 39 386 411,23 | |
| Текущее использование | Объект оценки не эксплуатируется | |
| Характеристика основных конструктивных элементов всего здания | | |
| Наименование конструкции | Конструктивное решение, материал | Состояние |
| Описание несущих элементов здания | | |
| Фундамент | Железобетонный ленточный сборный | удовлетворительное |
| Стены | Кирпичные, часть – обшивка металлическим сайдингом | |
| Перегородки | Кирпичные, часть – стеновые сэндвич панели | |
| Перекрытия | Железобетонные плиты | |
| Кровля | Наплавленный материал «ТехноЭластСоло» | |
| Внутренняя отделка здания | | |
| Полы | Бетонные, керамическая плитка, | удовлетворительное |

⁷ Копия технического паспорта представлена в Приложении к настоящему отчету.

⁸ Информация о сроках службы оцениваемого здания в соответствии с капитальностью зданий, которая зависит от конструктивных элементов зданий (источник информации: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=649.)

| | | |
|---|--|---|
| | плитка ПВХ | |
| Заполнение дверных проемов | Металлопластиковые, ДВП по деревянной обвязке, ворота подъемные, секционные | |
| Заполнение оконных проемов | Двухкамерные стеклопакеты из алюминиевого профиля, двойные створные остекленные | |
| Внутренняя отделка | Обшивка гипроком, штукатурка, побелка, окраска, облицовка плиткой, оклейка обоями, подвесной потолок | |
| Системы инженерного обеспечения здания | | |
| Отопление | Электрическое | все внутренние системы инженерного оборудования помещений находятся в исправном рабочем состоянии |
| Водопровод | Медные трубы | |
| Канализация | ПВХ - трубы | |
| Электроснабжение | Проводка скрытая/открытая | |
| Телефон | Проводка открытая | |
| Вентиляция | Естественная, приточно - вытяжная | |
| Прочие работы | Крыльца, отмостки | |
| Процент износа согласно данным БТИ, по состоянию на 22.09.2008 г ⁹ , % | | 11,0 |

Источник информации: данные технического паспорта инв. № 4809 от 22.09.2008 г., выданного ГУПТИ МО, осмотр объекта Оценщиком.

Описание конструктивных элементов здания было сделано на основании данных технического паспорта, предоставленного Заказчиком (копия документа представлена в Приложении к настоящему отчету).

Поскольку оценщик не располагает данными о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния зданий, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки.

Наглядно Объект оценки представлен на фото ниже в п. 7.10 текущего раздела.

7.7 Описание земельного участка

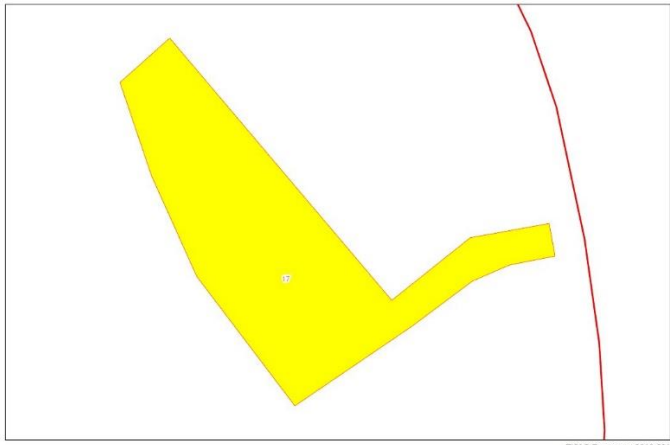
Представленное к оценке недвижимое имущество расположено на земельном участке, принадлежащем Собственнику объекта оценки на праве аренды согласно договору аренды земли № 8618 от 16.03.2006 г.

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

Описание характеристик земельного участка

| Наименование | Характеристика |
|----------------------------------|---|
| Площадь земельного участка, кв.м | 7 115 |
| Оцениваемое право | право аренды |
| Правоподтверждающие документы | договор аренды земли № 8618 от 16.03.2006 г. |
| Срок аренды | с 28.12.2005 г. по 27.06.2043 г. |
| Кадастровый номер | 51:20:0003185:17 |
| Адрес земельного участка | Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено |

⁹ Данные в технический паспорт внесены на основании инвентаризации здания по состоянию на 22.09.2008 г.

| | |
|-----------------------------|--|
| | здание № 14 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Форма собственности: | собственность публично-правовых образований |
| Разрешенное использование: | |
| по классификатору | для размещения промышленных объектов |
| по документу | под здание станции технического обслуживания; под здание склада-ангара |
| Форма земельного участка | неправильный многоугольник |
| Рельеф земельного участка | ровный |
| Инженерная оснащенность | коммуникации подведены |
| Подъезд | асфальт, состояние – хорошее, без существующих дефектов |
| План земельного участка | <p style="text-align: center;">План земельного участка План земельного участка 51:20:0003185:17</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">ПКОК © Росреестр 2010-2015</p> |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 959 000,00 |

Источник информации: договор аренды земли № 8618 от 16.03.2006 г., Интернет – источник - <http://maps.rosreestr.ru/portalOnline/>, осмотр объекта Оценщиком.

7.8 Позиционирование объекта оценки

Для позиционирования Объекта оценки необходимо отметить его основные плюсы и минусы:

- объект оценки расположен в Ленинском округе;
- удобный подъезд к Объекту оценки;
- парковка осуществляется на стоянке вдоль здания;
- развитая сеть инженерной инфраструктуры в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости;
 - транспортная доступность оценивается как хорошая;
 - состояние объекта в целом - хорошее;
 - конструктивно-планировочные решения объекта полностью соответствуют реализуемым функциям;
 - земельный участок имеет ровный рельеф.
 - экологическая ситуация – удовлетворительная.

Учитывая достоинства и недостатки местоположения и физических характеристик оцениваемого объекта, можно сделать предположение, что Объект оценки соответствует текущему назначению - этому способствуют: инвестиционная привлекательность района расположения Объекта оценки, его ближайшее окружение, объемно-планировочные и конструктивные особенности объекта недвижимости. В дальнейших рассуждениях (анализ

наиболее эффективного использования) и расчетах рыночной стоимости оценщик будет руководствоваться данным заключением.

7.9 Анализ рыночного срока экспозиции (анализ ликвидности) Объекта оценки

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- Местоположение;
- Физические характеристики объекта;
- Состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице:

| Факторы, влияющие на ликвидность объекта | |
|--|--|
| Факторы | Заключение |
| Количество потенциальных потребителей в регионе | Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как небольшое ввиду значительной площади объекта оценки. Покупателями могут выступать юридические лица и частные предприниматели, которым требуются площади для ведения бизнеса |
| Полнота ценовой информации о данном имуществе. Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество | Ценовая информация представлена в открытых источниках, в частности в местной прессе и на www.avito.ru , http://www.rielt.net.ru/ . Срок экспозиции подобных объектов, исходя из анализа открытых источников информации, приведенных выше, составляет от 9 месяцев до 12 месяцев |
| Месторасположение рассматриваемого имущества | Объект оценки расположен в промышленной части г. Мурманска, в Ленинском районе. Общее функциональное использование прилегающих территорий – производственно - складская застройка |
| Физические характеристики | Объект оценки представляет собой отдельностоящее здание |
| Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе | Помещений автосалонов во всех округах города предлагается к продаже недостаточно |

Вывод:

Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет от 9 до 12 месяцев. По результатам проведенного анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять приблизительно 9 -12 месяцев.

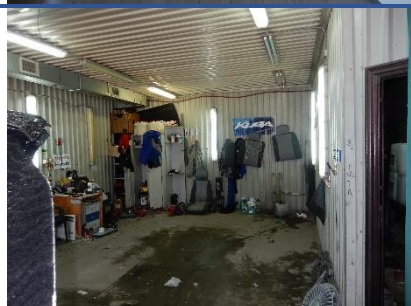
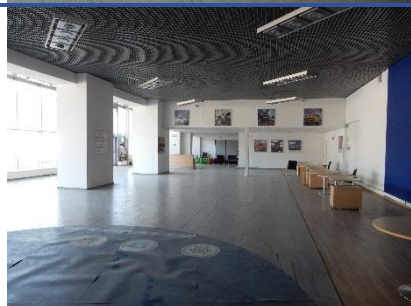
7.10 Фотографии объекта оценки

7.10.1 Недвижимое имущество

Общее изображение объекта оценки



Изображение внутренних помещений Объекта оценки





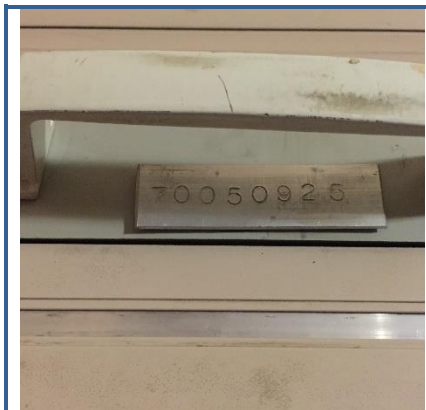










7.10.2 Обслуживающие встроенные устройства

| | | |
|---|--|---|
| <i>Автоматическая пожарная сигнализация (инв. № 70051084)</i> | | <i>АТС цифровая (инв. №70050810)</i> |
|  |  |  |
| <i>АТС цифровая (инв. №70050810)</i> | <i>Воздушная завеса (инв. №70051008)</i> | <i>Воздушная завеса (инв. №70051008)</i> |
|  |  |  |
| <i>Ворота гаражные (инв. № 70050777)</i> | <i>Ворота гаражные (инв. № 70050777)</i> | <i>Кондиционер (бухгалтерия) (инв. № 70051082)</i> |
|  |  |  |
| <i>Кондиционер (бухгалтерия) (инв. № 70051082)</i> | <i>Кондиционер (касса) (инв. № 70051082¹⁰)</i> | <i>Кондиционер (касса) (инв. № 70051082¹)</i> |

¹⁰ Инвентарный номер согласно инвентарной карточке – 70051080.

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| <i>Кондиционер (серверная) (инв. № 70051082)¹¹</i> | <i>Кондиционер (серверная) (инв. № 70051082)²</i> | <i>Пожарная сигнализация (инв. № 70051049)</i> |
|  |  |  |
| <i>Пожарная сигнализация (I этаж) (инв. №70051053)</i> | <i>Пожарная сигнализация (кафе, склад, приемная) (инв. №70051057)</i> | <i>Пожарная сигнализация (кафе, склад, приемная) (инв. №70051057)</i> |
|  |  |  |
| <i>Ролл-ставни (инв. № 70050926)</i> | <i>Ролл-ставни (инв. № 70050926)</i> | <i>Ролл-ставни (инв. № 70050925)</i> |
|  |  |  |
| <i>Ролл-ставни (инв. № 70050925)</i> | <i>Ролл-ставни (инв. № 70050956)</i> | <i>Ролл-ставни (инв. № 70050956)</i> |

¹¹ Инвентарный номер согласно инвентарной карточке – 70051081.

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| <p><i>Система приточной вентиляции (инв. № 70050982)</i></p> | <p><i>Система приточной вентиляции (инв. № 70050982)</i></p> | <p><i>Система вентиляции (инв. № 70051036)</i></p> |
|  |  |  |
| <p><i>Система отопления (инв. № 70051068)</i></p> | <p><i>Система отопления (инв. № 70051068)</i></p> | <p><i>Система отопления (инв. № 70051067)</i></p> |
|  |  |  |
| <p><i>Система отопления (инв. № 70051069)</i></p> | <p><i>Система отопления (инв. № 70051069)</i></p> | |
|  |  | |

8 Анализ рынка объекта оценки

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹²

8.1.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу.

Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3

¹² Источник информации: Мониторинг «Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-апреле 2016 года». Общедоступный источник: Минэкономразвития России// <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261>

процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

Основные показатели развития экономики

| | 2015 год | | 2016 год | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------|---------------------|--|---------------------|
| | апр. | январь-апр. | март | апр. | апр. (с искл. сезон. факт., к апр. 2015) ¹⁾ | январь-апр. |
| ВВП ¹⁾ | 95,6 | 96,8 | 98,8 | 99,3 | -0,1 | 98,9 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾ | 100,5 | 107,9 | 100,5 | 100,4 | | 102,5 |
| Индекс промышленного производства ³⁾ | 95,5 | 98,5 | 99,5 | 100,5 | 0,1 | 99,9 |
| Обработывающие производства | 92,8 | 97,0 | 97,2 | 100,6 | 0,5 | 98,2 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 103,3 | 103,5 | 102,7 | 102,7 | 0,2 | 102,8 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»* | 92,6 | 94,3 | 98,6 | 94,1 | -1,3 | 96,7 |
| Ввод в действие жилых домов | 116,1 | 129,4 | 85,3 | 93,3 | | 85,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾ | 97,4 ⁶⁾ | 97,6 ⁶⁾ | 98,8 | 92,9 | -1,5 | 95,3 |
| Реальная заработная плата работников организаций | 90,4 | 90,8 | 101,5 | 98,3 ⁷⁾ | -1,4 | 99,1 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 34377 | 32257 | 35501 | 36210 ⁷⁾ | | 34553 ⁷⁾ |
| Уровень безработицы | 5,8 | | 6,0 | 5,9 | 5,7 | 5,9 |
| Оборот розничной торговли | 90,2 | 92,3 | 94,2 | 95,2 | -0,2 | 94,8 |
| Объем платных услуг населению | 97,5 ⁸⁾ | 99,1 ⁸⁾ | 99,0 | 99,2 | -0,6 | 98,9 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 30,7 | 120,9 | 23,0 | 23,7 ⁸⁾ | | 83,9 ⁸⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 16,2 | 60,8 | 15,3 | 14,6 ⁸⁾ | | 52,5 ⁸⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 59,2 | 54,3 | 36,4 | 39,3 | | 33,7 |

Выводы: в апреле 2016 г. экономическая ситуация в России является нестабильной. В большинстве отраслей экономики России продолжается снижение выпуска продукции и сальдированного финансового результата.

Риски, обусловленные неопределенностью модели экономической политики, очень высоки. Неопределенность экономической ситуации и отсутствие внятного выбора путей повышения конкурентоспособности сдерживают развитие экономики.

По мнению Оценщика, на рынок оцениваемого объекта и его тенденции в период, предшествующий дате оценки, специфика России оказывает влияние в пределах, отмеченных ниже в разделе 8.1.2.

8.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки¹³

В январе-марте 2016 года тенденции по основным параметрам социально-экономического развития Мурманской области были достаточно неравномерны и по ряду показателей отличались от прошлогодних.

Сохранился рост индекса производства в добыче полезных ископаемых, наблюдалось увеличение грузоперевозок по основным видам транспорта, рост инвестиций в основной капитал.

Снижение производственных результатов деятельности наблюдалось в обрабатывающих производствах, в том числе в пищевой промышленности и металлургическом производстве, в агропромышленном комплексе региона и по виду экономической деятельности «Строительство». Также сократился вылов водных биоресурсов.

При этом в результате ослабления рубля, а также воздействия производственных факторов продолжился рост сальдированного финансового и доходов консолидированного бюджета, при значительном сокращении его дефицита.

Сохранилась позитивная динамика увеличения (с некоторым опережением по сравнению с I кварталом 2015 года) среднемесячной номинальной начисленной заработной платы, кроме того наблюдался ее рост в реальном выражении, в том числе на фоне замедления роста инфляции к декабрю прошлого года.

Вместе с этим в результате сохранения низкого потребительского спроса и уменьшения объемов потребительского кредитования физический объем розничного товарооборота не достиг прошлогоднего уровня, но темпы его сокращения существенно замедлились.

Относительно стабильной остается ситуация на рынке труда региона.

Уровень зарегистрированной безработицы в марте 2016 года сохранился на уровне декабря прошлого года.

8.1.2.1 Промышленное производство

По итогам I квартала 2016 года индекс промышленного производства составил 97,4 % относительно соответствующего периода 2015 года. Отрицательное влияние на формирование показателя оказало падение объемов обрабатывающих производств (на 9,4 %). В структуре отгруженной промышленной продукции на долю добычи полезных ископаемых приходится 40,4 %, обрабатывающих производств – 36,1 %, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 23,5 %. В I квартале 2016 года в добывающей промышленности отгружено товаров собственного производства на сумму 33,4 млрд. рублей (125 % к соответствующему периоду 2015 года в действующих ценах). Увеличение показателя обусловлено ростом производства и цен на апатитовый концентрат. Индекс производства составил 104,7 % к I кварталу 2015 года. В отчетном периоде в следствие продолжающейся реализации инвестиционных проектов в сфере добычи полезных ископаемых увеличилось производство апатитового (104,6 %), железорудного (106,7 %) и нефелинового (112 %) концентратов. В то же время снизился выпуск лопаритового концентрата (96 %), нерудных строительных материалов (73 %).

Цены производителей на апатитовый концентрат увеличились в 1,4 раза, на железорудный - снизились на 18,6 % к I кварталу 2015 года. В I квартале 2016 года в обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 29,9 млрд. рублей (89,8 % к соответствующему периоду 2015 года в действующих ценах). Индекс производства составил 90,6 %. Из обрабатывающих отраслей существенное снижение по сравнению с I кварталом 2015 года зафиксировано в производстве пищевых продуктов, включая напитки (на 14,3 %), химическом производстве (на 12,9 %), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (на 17,5 %), транспортных средств и оборудования (на 43,1 %), обработке вторичного сырья (в 2,2 раза). В то же время в отчетном периоде

¹³Источник информации: http://minec.gov-murman.ru/activities/devel_mo/sub01/sub02/

значительный рост отмечен в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 20,1 %), машин и оборудования (на 30 %), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 15,9 %). Наибольшую долю в структуре отгрузки обрабатывающей промышленности занимают производство пищевых продуктов, включая напитки (47,9 %), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (35,1 %). Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, составил 85,7 % к I кварталу 2015 года.

8.1.2.2 Рыболовство

По оперативным данным Мурманского филиала ФГБУ «Центр системы мониторинга рыболовства и связи» рыболовными организациями Мурманской области в I квартале 2016 года выловлено 159,5 тыс. тонн водных биоресурсов, что на 6,3 % ниже уровня аналогичного периода 2015 года. Снижение обусловлено уменьшением по сравнению с I кварталом 2015 года вылова прочих видов рыб в 2,2 раза (в том числе скумбрии) и трески на 2,2 % в связи с неблагоприятной промысловой обстановкой, а также введенным на 2016 год мораторием на вылов мойвы. При этом темп снижения объема вылова по сравнению с предыдущими месяцами текущего года замедлился.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился вылов пикши и путассу – в 1,8 раза и в 4,5 раза соответственно.

8.1.2.3 Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства в I квартале 2016 года составил 256,6 млн. рублей, индекс сельскохозяйственного производства – 46,8 % (в среднем по России – 102,8 %).

Низкие результаты по сравнению с I кварталом 2015 года обусловлены падением производства скота и птицы на убой в живом весе более чем в 4 раза по причине банкротства основных сельхозтоваропроизводителей данной продукции (на арендованных у банкротов мощностях до июня 2015 года осуществлялось производство мяса птицы и до конца 2015 года – мяса свиней, затем арендатор также обанкротился). Кроме того, на 30,8 % снизился валовой надой молока в связи с сокращением надоев ООО «Полярная звезда» (в 2015 году в хозяйстве увеличилось поголовье за счет отела дойного стада при одновременной нехватке оборотных средств на обеспечение достаточного уровня кормления).

Увеличение объема производства продукции сельского хозяйства в марте по сравнению с февралем 2016 года на 4,4 % произошло за счет наращивания производства яиц (ГОУСП «Туллома» в январе 2016 года получена первая продукция после проведения замены поголовья кур-несушек в 2015 году).

Выпуск куриных яиц за I квартал 2016 года возрос на 7,7 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

8.1.2.4 Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за I квартал 2016 года, по предварительным данным Мурманскстата, составил 13,5 млрд. рублей, или 138,5 % к уровню аналогичного периода 2015 года в сопоставимых ценах.

Основным фактором роста объема инвестиций в основной капитал являлось увеличение капитальных вложений организациями коммунального комплекса (за счет реализации совместно с зарубежными партнерами инвестиционных проектов по переработке твердых радиоактивных отходов в губе Сайда и строительству комплекса по обращению с ядерным топливом в губе Андреева), организациями транспорта и связи (за счет приобретения транспортных судов), организациями добывающего комплекса (за счет наращивая темпов инвестирования по проекту «Реконструкция АНОФ-3 АО «Апатит»).

Фактически на уровне прошлого года сохранилась инвестиционная активность в металлургическом комплексе. По-прежнему основными направлениями капитальных вложений были приобретение машин, оборудования и транспортных средств (более 75 % от общего объема инвестиций).

Основным источником финансирования инвестиций в основной капитал в I квартале 2016 года являлись собственные средства организаций (55,4 %), доля привлеченных средств

составила 44,6 % (в январе – марте 2015 года –соответственно 70,3 % и 29,7 %). На средства бюджетов всех уровней пришлось 7,7 % общего объема инвестиций в основной капитал (в январе – марте 2015 года – 15,5 %).

8.1.2.5 Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», за I квартал 2016 года сложился в сумме 4,6 млрд. рублей, или 81,7 % к аналогичному периоду 2015 года в постоянных ценах.

Отрицательная динамика показателя обусловлена снижением объема строительно-монтажных работ, выполняемых крупными предприятиями области на объектах:

- строительства и реконструкции автомобильных дорог;
- строительства сооружений для горно-металлургического комплекса;
- электроэнергетики.

При этом в марте текущего года наблюдался рост объема работ, выполненных по данному виду деятельности в 1,3 раза по сравнению с предыдущим месяцем, обусловленный увеличением объема строительно-монтажных работ на объектах горно-металлургического комплекса.

8.1.2.6 Жилищное строительство

В I квартале 2016 года в Мурманской области за счет всех источников финансирования введено 4,3 тыс. кв. метров общей площади жилья (106,7 % к аналогичному периоду 2015 года), из которых 42,3 % пришлось на индивидуальное жилищное строительство.

Из введенных домов:

- 17 индивидуальных жилых домов (общей площадью жилых помещений 1,8 тыс. кв. метров) в г.п. Умба, г.п. Кандалакша, Кольском районе, г. Апатиты, г. Полярные Зори, г. Мончегорске;
- 51–квартирный жилой дом в г.п. Кандалакша (общей площадью жилых помещений 2,5 тыс. кв. метров) для расселения граждан из аварийного жилищного фонда.

8.1.2.7 Внешняя торговля

По итогам I квартала 2016 года внешнеторговый оборот Мурманской области вырос на 7 % по сравнению с соответствующим периодом 2015 года до 652,3 млн. долларов США.

Экспорт товаров составил 546,6 млн. долларов (108,2 % к январю-марту 2015 года). Наиболее значимыми товарными группами экспорта Мурманской области являются металлы и изделия из них, их доля – 43,8 % от общего объема экспорта (в январе-марте 2015 года – 32,6 %), продовольственные товары – 31,5 % (33,3 %), минеральные продукты – 22,4 % (29 %).

Экспорт металлов и изделий из них вырос в 1,5 раза. Положительный темп роста обусловлен увеличением физических объемов вывоза цветных металлов (за исключением алюминия необработанного). При этом в I квартале наблюдалось падение экспортных цен на никель необработанный - на 34,6 %, медь рафинированную – на 17,9 %, алюминий необработанный – на 36,2 %, отходы и лом черных металлов - на 35,4 %.

Увеличение экспорта продовольственных товаров на 2,3 % произошло на фоне роста поставок мороженой рыбы на 17,7 %. В тоже время на четверть сократились физические объемы поставок филе рыбного и прочего мяса рыб (включая фарш). Контрактные цены на рыбопродукцию в среднем соответствуют прошлогоднему уровню.

Стоимость экспорта минеральных продуктов в январе-марте 2016 года снизилась по сравнению с соответствующим периодом 2015 года на 16,6 % в основном в результате двукратного падения поставок железорудного концентрата и цены на него. Поставки апатитового концентрата выросли в 1,3 раза при увеличении экспортных цен на 5 %.

Основными партнерами по экспортным операциям являлись - Швейцария (доля в экспорте – 37,4 %), Нидерланды (13,3 %), Норвегия (7,3 %), Бельгия (5,8 %), Литва (5,5 %), Великобритания (5,1 %), Германия (3,7 %), Беларусь (2,9 %), Китай (2,7 %) и Дания (2,5 %).

По сравнению с январем-мартом 2015 года импорт товаров увеличился на 1 % до 105,7

млн. долларов.

В структуре импорта выросла доля металлов и изделий из них (13,3 % против 1,1 % в январе-марте 2015 года). В то же время снизился удельный вес машин, оборудования и транспортных средств (56,6 % против 58,6 %), минеральных продуктов (13,8 % против 16,9 %), продукции химической промышленности и каучука (13,3 % против 19,7 %).

В отчетном периоде производилась плановая отгрузка медного кека из Финляндии (в 2015 году поставки осуществлялись с мая по август), что повлияло на значительный рост объемов импорта по товарной группе «металлы и изделия из них» (в 12 раз)

8.1.2.8 Уровень жизни населения

По предварительным данным Мурманскстата в январе-феврале 2016 года среднедушевые денежные доходы населения составили 29 299 рублей в месяц, превысив уровень января-февраля 2015 года на 6,0 %. Реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 3,4 %.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль т.г. сложилась в размере 45 853 рублей, по сравнению с уровнем предыдущего года увеличилась на 10,0 %, в реальном исчислении – на 0,7 %.

Рост заработной платы в среднем по области в основном обеспечен увеличением оплаты труда в организациях внебюджетного сектора экономики. Наиболее значительные темпы роста заработной платы отмечены по следующим видам деятельности: рыболовство – в 1,8 раза, добыча полезных ископаемых – на 29 %, водный транспорт – на 24 %, рыбоводство – на 21 %, гостиницы и рестораны – на 16 %, электросвязь, производство, передача и распределение пара и горячей воды – на 15 %, розничная торговля – на 11 %.

8.1.2.9 Труд и занятость

В I квартале 2016 года ситуация на региональном рынке труда складывается под влиянием продолжающихся кризисных явлений в экономике, а также прошедших в прошлом году реорганизационных мероприятий на крупных предприятиях региона, связанных с реструктуризацией производства.

В марте т.г. уровень зарегистрированной безработицы (к численности экономически активного населения) составил 1,9 % (март 2015 года - 1,7 %), численность безработных увеличилась к аналогичному периоду 2015 года на 10 % (на конец марта т.г. - 8 481 человек). Вместе с тем по сравнению с декабрем 2015 года и предыдущим месяцем, уровень безработицы не изменился, численность безработных по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 4 %.

Потребность в работниках, заявленная предприятиями и организациями, по сравнению с мартом 2015 года возросла на 10 %, нагрузка на одну вакансию составила 1,5 человека на одно вакантное место, что соответствовало уровню аналогичного периода предыдущего года.

Продолжает сохраняться дифференциация территорий по уровню безработицы: в Терском районе – 12,5 %, Ловозерском районе – 6,8 %, г. Кировске – 4,4 %, Ковдорском районе – 4,2 % и Кандалакшском районе – 4,1 % при среднеобластном уровне безработицы 1,8 % (к численности трудоспособного населения).

Выводы: в экономике Мурманской области давно стоит вопрос необходимости решения ряда задач, в том числе - структурной перестройки промышленного комплекса, повышение конкурентоспособности выпускаемой продукции, снижение издержек производства, активное внедрение ресурсосберегающих технологий, повышение прибыльности, обновление производственно-технологической базы. В современных условиях эффективное решения этих задач является вопросом выживания для многих предприятий.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на

которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Оцениваемый объект относится к сегменту офисно - торговой коммерческой недвижимости, предназначенной для введения определенного вида бизнеса.

8.3 Анализ рынка автосалонов г. Мурманска

Автосалоны Мурманска делятся на две основные группы: автосалоны узконаправленные и автосалоны широкого назначения. К первой категории относятся официальные дилеры Мурманска, ко второй - салоны предоставляющие расширенный спектр услуг, в их числе продажа как новых авто различных марок, так и продажа бу авто. Так, к первой категории автосалонов относятся официальные дилеры следующих популярных марок автомобилей: ваз, рено, киа, хендай, шевроле, форд, ниссан, шкода, фольксваген, тойота, опель и другие. В городе работают также компании, занимающиеся реализацией исключительно поддержанных автомобилей.

Перечень автосалонов Мурманска представлен ниже.

Автосалоны Мурманска

| №п/п | Торговая марка | Юридическое название | Фактический адрес | Телефон | Основные марки автомобилей |
|------|------------------------------|--|--|--------------------------|---|
| 1 | Галант-Авто Мурманск | ООО "Галант-Авто Мурманск" (холдинг "Мега авто") | г.Мурманск, ул. Марата, д.1 | (8152) 59-65-55 | Mitsubishi |
| 2 | Гуд-Авто Мурманск | ООО "Гуд-Авто" (холдинг "Мега авто") | г.Мурманск, ул. Свердлова д.11 | (8152) 55-70-00 | Volkswagen |
| 3 | Автомаркет | ООО "Севертранс" | г.Мурманск, пр. Кольский, 116 ул. Кооперативная, 4 | (8152) 333-000 | KIA, Citroen, Daewoo, Geely, Hyundai |
| 4 | Фаворит Авто Мурманск | ООО "Фаворит Авто" | г.Мурманск, пр. Кольский, 110 | (8152) 69-02-42 69-02-40 | Fiat, Ssang Yong |
| 5 | Рено-Мурманск | ООО "Рено-Мурманск" | г.Мурманск, ул. Свердлова, д.11 | (8152)69-02-52 69-02-57 | Renault |
| 6 | М-Моторс (Мурманские моторы) | ООО "Лидер" | г.Мурманск, ул. Марата, д.1 | (8152) 25-53-76 | Nissan, INFINITI, Toyota, Lexus, Honda, Acura, Mercedes-Benz, BMW, LandRover, Volkswagen, Chrysler, MAZDA |
| 7 | Лидер-авто Мурманск | ООО "Лидер-авто" | г.Мурманск, ул. Прибрежная, д.12 | (8152) 544-544 | Nissan |
| 8 | Аксель-Норман | ООО "Аксель-Норман" | г.Мурманск, пр. Кольский, д.83 | (8152) 79-00-00 | Toyota |
| 9 | Центр "Jaguar Land Rover" | ООО "Меркурий-М" | г.Мурманск, пр.Кольский, 124 | (8152) 99-77-99 | Jaguar, Land Rover |

Рынок продаж автосалонов можно охарактеризовать как неактивный и закрытый. Информация о сделках купли-продажи в открытых источниках информации не публикуется. Уровень деловой активности низкий (единичные сделки купли-продажи происходят в достаточно узком местном предпринимательском кругу), объективный анализ предложений по продаже очень затруднителен, практически невозможен.

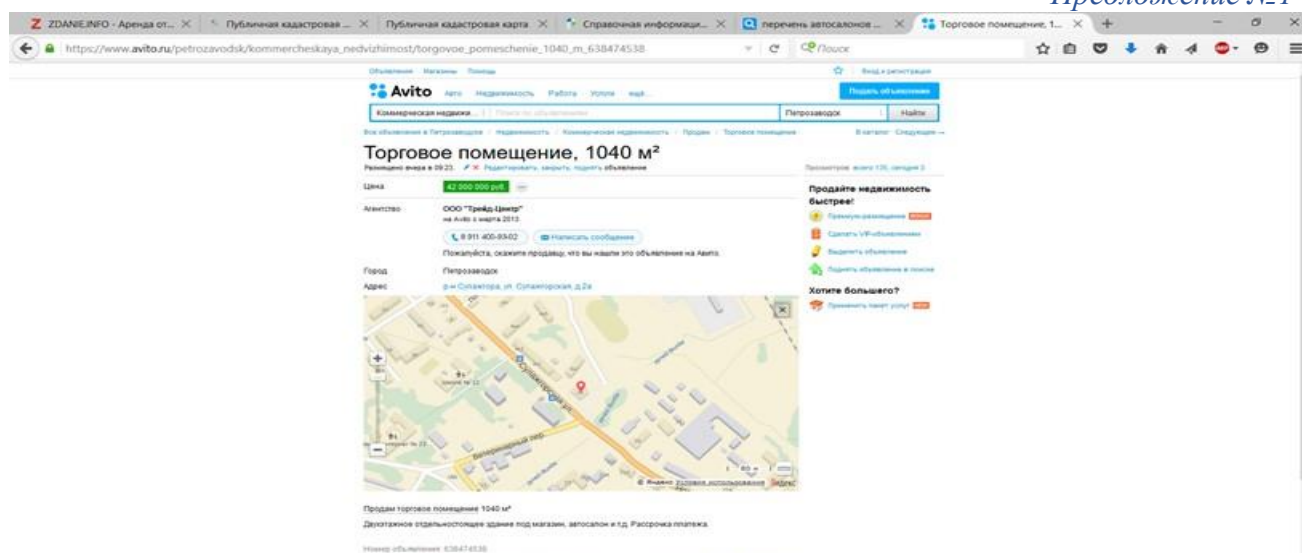
На дату оценки на рынке в открытых источниках имеется только несколько предложений по продаже автосалонов, информация по которым представлена в рамках сравнительного подхода. Цены предложений автосалонов в г. Мурманск лежат в диапазоне 19 000 – 26 000 руб./метр.

Анализ рынка продаж автосалонов в других регионах также показывает его закрытость, количество предложений в открытых источниках ограничено мало.

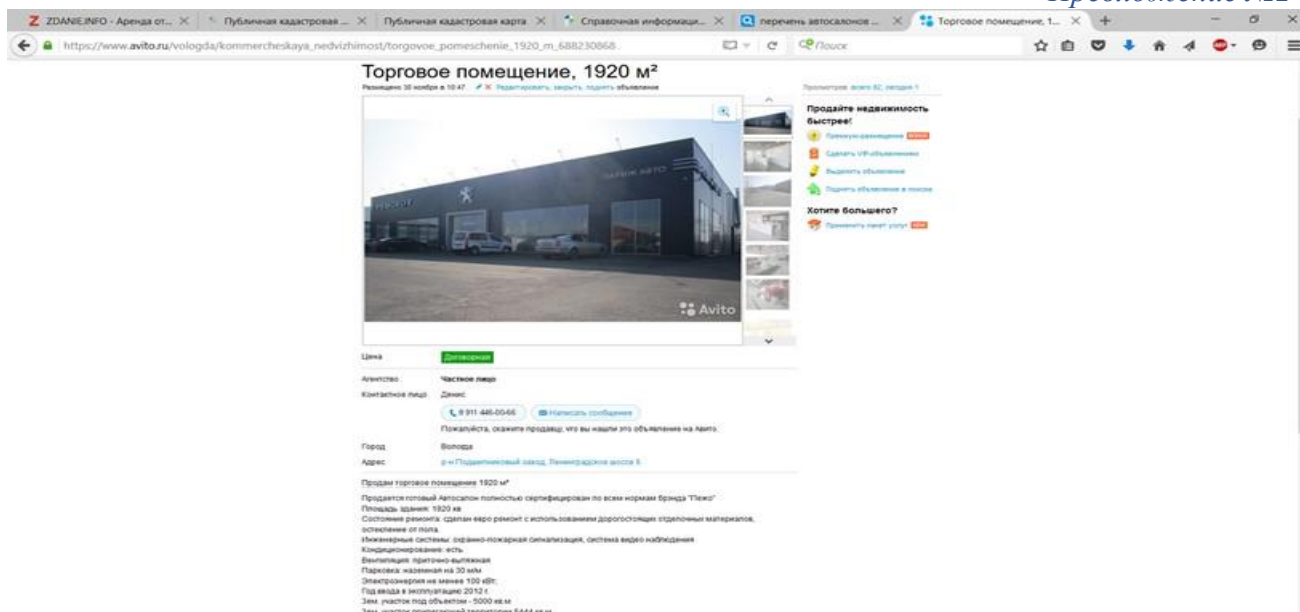
Ниже представлен ряд предложений по продаже автосалонов, находящихся на Северо-Западе России, имеющих в открытых доступах.

| | | |
|---|---|---|
| Адрес | Северо-Западный регион, г. Петрозаводск, р-н Сулажгора, ул. Сулажгорская, д.2а | Северо-Западный регион, г. Вологда, Ленинградское шоссе, 6 |
| Права на земельный участок | аренда | собственность |
| Тип объекта недвижимости | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание |
| Назначение | автосалон | автосалон |
| Площадь, кв.м | 1 040,0 | 1 920,0 |
| Состояние | хорошее | хорошее |
| Этажность | 2 | 2 |
| Дата предложения | 13.11.2015 | 13.11.2015 |
| Цена предложения, руб. | 42 000 000 | 80 000 000 |
| Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м | 40 385 | 41 667 |
| Контактные данные | Тел.:89114009302 | Тел.:89114460066 |
| Источник информации | База недвижимости "Авито.ру" | База недвижимости "Авито.ру" |
| Интернет - источник | https://www.avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1040_m_638474538 | https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1920_m_688230868 |

Предложение №1



https://www.avito.ru/petrozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1040_m_638474538



https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1920_m_688230868

На дату оценки на рынке есть несколько предложений по аренде помещений под автосалон, информация по которым представлена в рамках доходного подхода. Ставки аренды автосалонов в г. Мурманск лежат в диапазоне 350 – 500 руб./метр.

8.4 Анализ рынка земельных участков Мурманской области ¹⁴

8.4.1 Распределение земельного фонда по категориям земель

Земельный фонд Мурманской области, по состоянию на 01.01.2015 года, составляет 14490,2 тыс. гектаров.

Распределение земельного фонда Мурманской области по категориям земель

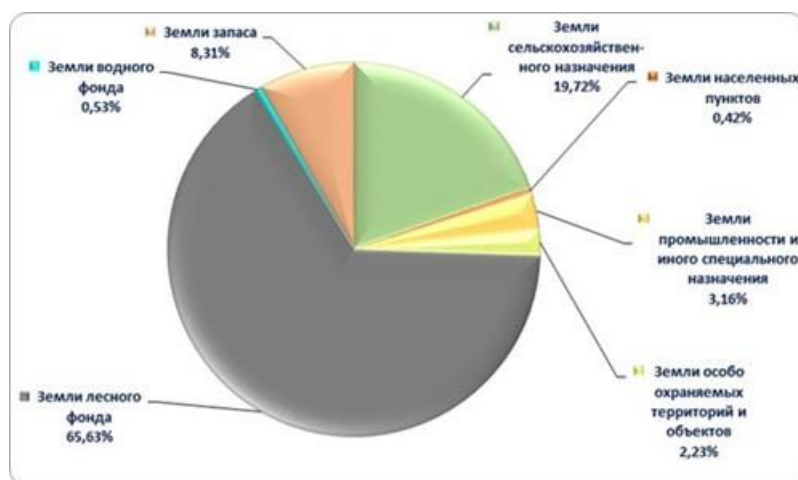
| Категория земель | 2013 г | | 2014 г | | Изменения 2013–2014, (+/–тыс. га) |
|--|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------------------------|
| | тыс. га | % | тыс. га | % | |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 2 857,1 | 19,72 | 2 857,1 | 19,72 | 0 |
| Земли населённых пунктов | 60,9 | 0,42 | 61,1 | 0,42 | +0,2 |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 453,4 | 3,13 | 457,5 | 3,16 | +4,1 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | 322,7 | 2,23 | 322,8 | 2,23 | +0,1 |
| Земли лесного фонда | 9 510,6 | 65,63 | 9 510,6 | 65,63 | 0 |
| Земли водного фонда | 77,3 | 0,53 | 77,3 | 0,53 | 0 |
| Земли запаса | 1 208,2 | 8,34 | 1 203,8 | 8,31 | -4,4 |
| ИТОГО ЗЕМЕЛЬ: | 14 490,2 | 100 | 14 490,2 | 100 | 0 |

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Мурманской области земель лесного фонда, на долю которых приходится 65,63%, и земель сельскохозяйственного назначения – 19,72%. Земли запаса занимают 8,31% территории области, земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

¹⁴Источник информации: http://to51.rosreestr.ru/about/plans/analitik_statistinfadoclad_zemlya

информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения занимают 3,16%. На долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,23%, водного фонда – 0,53%. Наименьший удельный вес в структуре земельного фонда области занимают земли населённых пунктов - 0,42%.

Структура земельного фонда Мурманской области по категориям земель¹⁵



Специфические физико-географические условия определяют качественный состав земель. Значительная часть территории области расположена в тундровой и лесотундровой зонах.

Растительные ресурсы в Мурманской области интенсивно используются в целях оленеводства и для заготовки древесины. Эксплуатация оленьих пастбищ и лесных территорий вносит существенные изменения в распределение ресурсов и их состояние, особенно в связи с крайне низкой способностью растительного покрова к возобновлению, что обусловлено суровыми климатическими условиями региона.

Динамика площадей по категориям земель в Мурманской области за период с 2002 по 2014 год представлена в таблице ниже и на рисунках ниже.

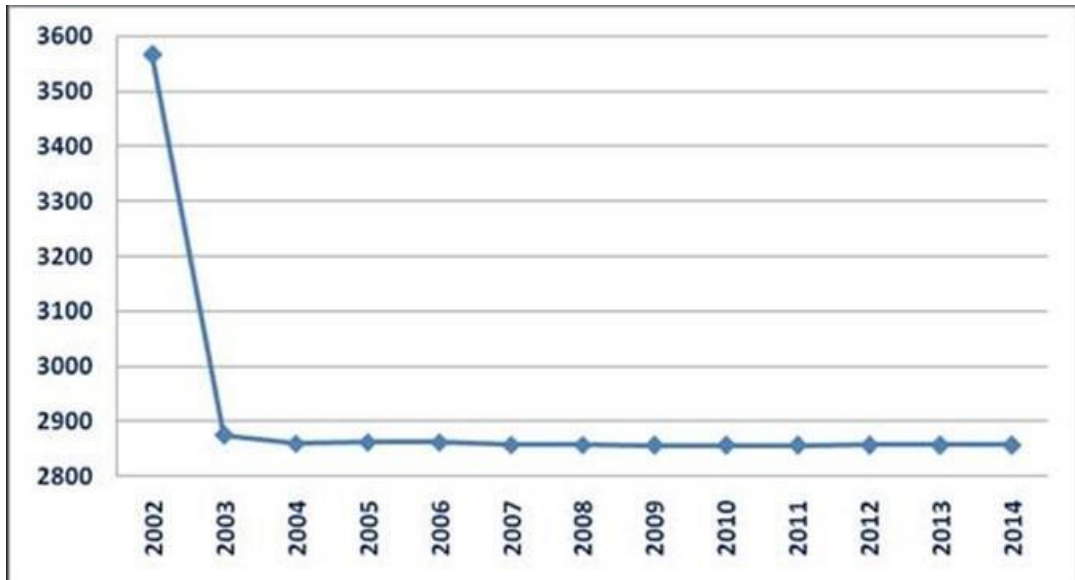
Динамика площадей по категориям земель в Мурманской области (тыс. га)

| Годы | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населённых пунктов | Земли промышленности и иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса |
|------|--|--------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| 2002 | 3 566,1 | 62,4 | 451,6 | 320,7 | 9 461,2 | 77,3 | 550,9 |
| 2003 | 2 875,6 | 61,1 | 449,3 | 320,7 | 9 511,4 | 77,3 | 1 194,7 |
| 2004 | 2 859,5 | 60,5 | 449,2 | 320,8 | 9 511,8 | 77,3 | 1 211,1 |
| 2005 | 2 862,3 | 60,5 | 450,2 | 320,8 | 9 510,6 | 77,3 | 1 208,5 |
| 2006 | 2 862,2 | 60,5 | 450,3 | 320,8 | 9 510,6 | 77,3 | 1 208,5 |
| 2007 | 2 857,6 | 60,5 | 450,4 | 320,9 | 9 510,6 | 77,3 | 1 212,9 |
| 2008 | 2 857,5 | 60,4 | 451,2 | 320,9 | 9 510,6 | 77,3 | 1 212,3 |
| 2009 | 2 856,9 | 60,5 | 451,9 | 321,3 | 9 510,6 | 77,3 | 1 211,7 |
| 2010 | 2 856,9 | 60,5 | 451,9 | 322,3 | 9 510,6 | 77,3 | 1 210,7 |

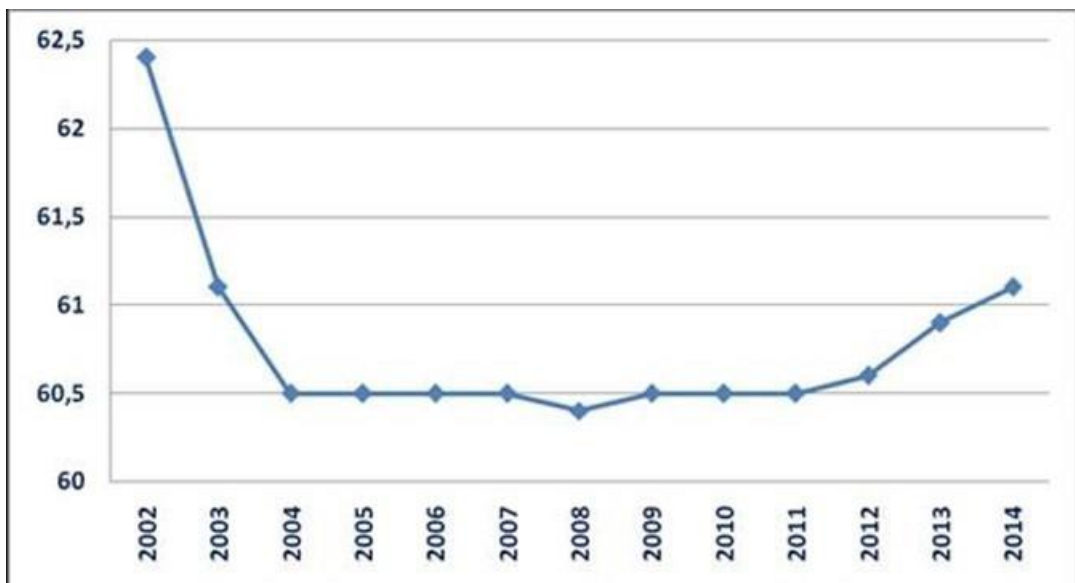
¹⁵ Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

| | | | | | | | |
|------|---------|------|-------|-------|---------|------|---------|
| 2011 | 2 856,9 | 60,5 | 451,7 | 322,5 | 9 510,6 | 77,3 | 1 210,7 |
| 2012 | 2 857 | 60,6 | 452,4 | 322,6 | 9 510,6 | 77,3 | 1 209,7 |
| 2013 | 2 857,1 | 60,9 | 453,4 | 322,7 | 9 510,6 | 77,3 | 1 208,2 |
| 2014 | 2857,1 | 61,1 | 457,5 | 322,8 | 9510,6 | 77,3 | 1203,8 |

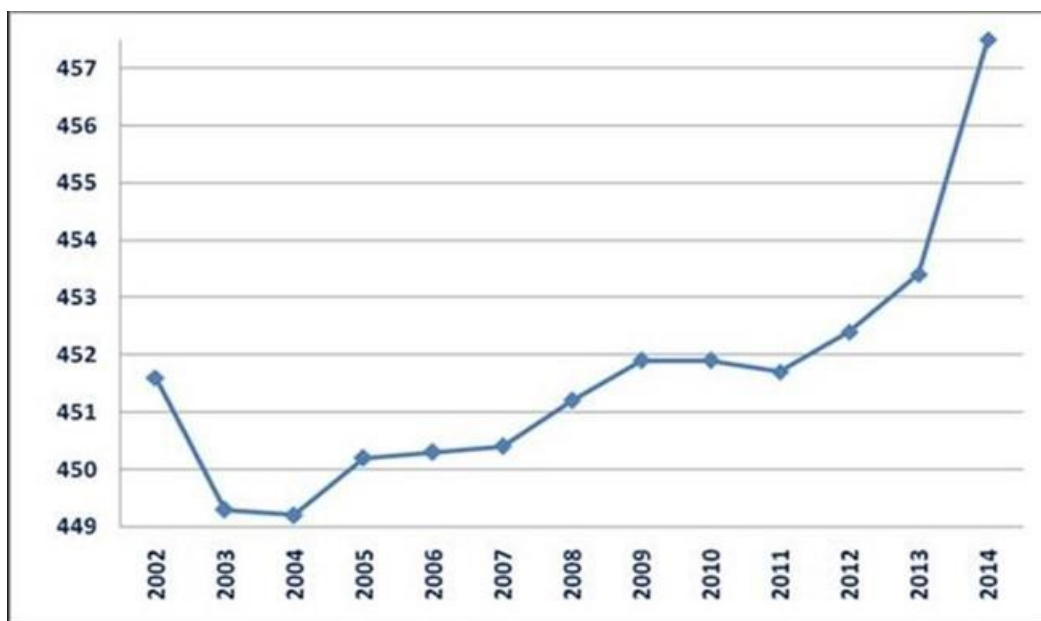
Изменение площади земель сельскохозяйственного назначения, тыс. га



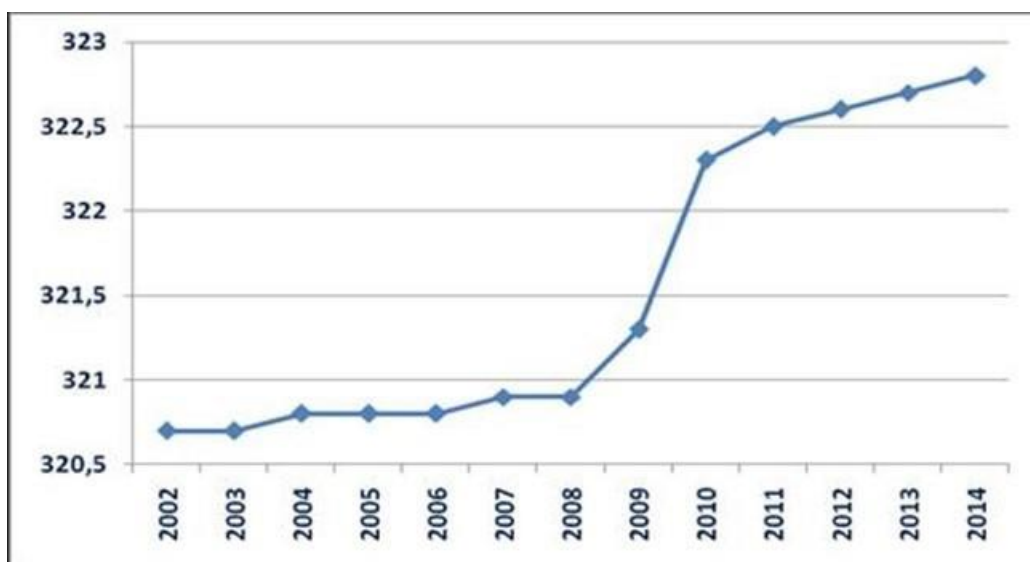
Изменение площади земель населенных пунктов, тыс. га



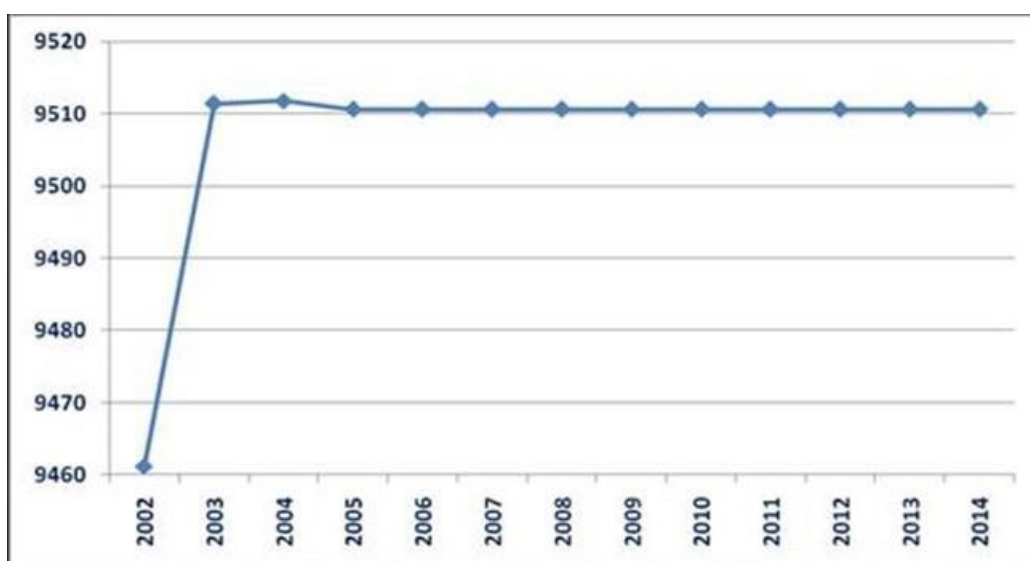
Изменение площади земель промышленности и иного специального назначения

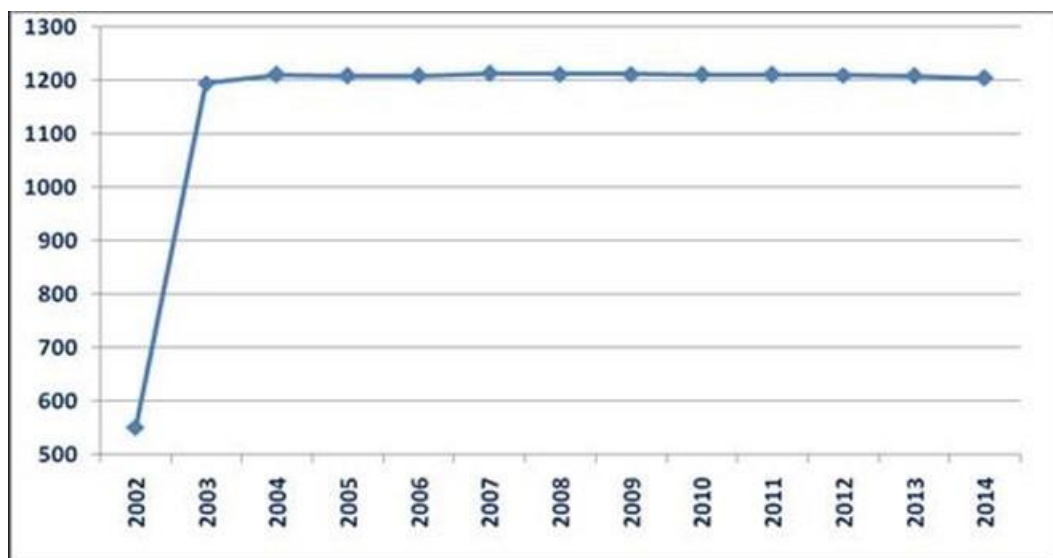


Изменение площади земель особо охраняемых территорий



Изменение площади земель лесного фонда, тыс. га





За 2014 год в структуре земельного фонда произошли изменения, которые отражены ниже в разрезе категорий земель.

8.4.2 Земли сельскохозяйственного назначения

В соответствии с Земельным кодексом РФ к землям сельскохозяйственного назначения отнесены земли за чертой населённых пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Большая часть этих земель предоставлена в установленном порядке для целей сельскохозяйственного производства предприятиям, организациям, учреждениям, общинам, гражданам.

Основную часть земель сельскохозяйственного назначения, 97,6% составляют земли, предоставленные сельскохозяйственным кооперативам для ведения северного оленеводства. Данные земли представлены различными видами угодий, в большей части это древесно-кустарниковая растительность и болота.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения не изменилась и составляет 2 857,1 тыс. га.

Площадь земель фонда перераспределения в целом уменьшилась на 1,5 тыс. га. В течение года произошли следующие изменения:

- постановлением администрации Терского района от 06.08.2014 № 423 прекращено аренды СПК РК «Всходы коммунизма» на земельный участок (51:04:0030001:20) площадью 0,4 тыс. га, земельный участок включен в фонд перераспределения Терского района;
- постановлением администрации Терского района 06.08.2014 № 424 из фонда перераспределения земель предоставлено 0,04 тыс. га МУСП «Совхоз Умбский»;
- в текущем году из фонда перераспределения земель администрация г. Мончегорска постановлениями от 11.08.2014 № 863, от 14.08.2014 № 869 предоставила земельные участки (51:11:0030101:12, :43, :46, :41, :42, 51:11:0030301:27, :9) общей площадью 1,8 тыс. га двум крестьянским фермерским хозяйствам.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

| № п/п | Наименование угодий | Площадь (тыс. га) | В процентах от категории |
|-------|--|-------------------|--------------------------|
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 25,1 | 0,88 |
| 2 | Лесные площади | 0,6 | 0,02 |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 361,1 | 12,64 |
| 4 | Земли под дорогами | 0,7 | 0,02 |
| 5 | Земли застройки | 0,5 | 0,02 |

| | | | |
|---------------|--------------------|----------------|------------|
| 6 | Земли под водой | 198,4 | 6,94 |
| 7 | Земли под болотами | 2171 | 75,99 |
| 8 | Нарушенные земли | 0,9 | 0,03 |
| 9 | Прочие земли | 98,8 | 3,46 |
| Итого: | | 2 857,1 | 100 |

8.4.3 Земли населённых пунктов

К данной категории отнесены земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских, сельских населённых пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий.

Площадь земель населённых пунктов в целом увеличилась на 0,2 тыс. га и составляет 61,1 тыс. га.

В 2014 году по сведениям государственного кадастра недвижимости в 2014 году в рамках межведомственного информационного взаимодействия земельные участки (51:18:0020101:14, 51:18:0020107:23) г. Кандалакша, площадью 0,2 тыс. га исключены из категории земель запаса и включены в категорию земель населённых пунктов.

Законом Мурманской области от 19.12.2014 N 1813-01-ЗМО "О внесении изменений в Законы Мурманской области "Об утверждении границ муниципальных образований в Мурманской области" и "Об утверждении границ административно-территориальной единицы город Мурманск" изменены границы города Мурманск. Сведения о земельных участках, вошедших в границы города в государственный кадастр недвижимости не поступали, в связи с этим площадь города на конец 2014 года не изменилась.

Законом Мурманской области от 19.12.2014 N 1812-01-ЗМО "Об упразднении населённого пункта Мурманской области и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Мурманской области" упразднен посёлок городского типа Росляково и присоединен к городу Мурманск. Данные изменения не влекут за собой изменение площади земель населённых пунктов Мурманской области.

По состоянию на 01.01.2015 года, не установлены границы таких населённых пунктов, как: маяки, лесные кордоны, железнодорожные разъезды, и другим, входящих в число административных единиц Мурманской области. Земли этих населённых пунктов учтены в составе земель тех категорий, в границах которых они находятся.

Структура земель населённых пунктов Мурманской области по видам функционального использования

| № п/п | Виды использования земель | Общая площадь | |
|--|---|-----------------------------|----------------------------|
| | | Городские населённые пункты | Сельские населённые пункты |
| 1 | Земли жилой застройки | 3,1 | 0,5 |
| 2 | Земли общественно-деловой застройки | 3,4 | 0,7 |
| 3 | Земли промышленности | 6,2 | 0,7 |
| 4 | Земли общего пользования | 3,7 | 0,7 |
| 5 | Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций | 1,9 | 0,9 |
| 6 | Земли сельскохозяйственного использования | 0,8 | 0,8 |
| 7 | Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами | 8,1 | 0,5 |
| 8 | Земли лесничеств и лесопарков | 0,9 | 0,4 |
| 9 | Земли под водными объектами | 3,3 | 0,1 |
| 10 | Земли под военными и иными режимными объектами | 5,5 | 2 |
| 11 | Земли под объектами иного специального значения | 2,3 | 0 |
| 12 | Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность | 12,3 | 2,3 |
| Итого земель в границах населённых пунктов: | | 51,5 | 9,6 |

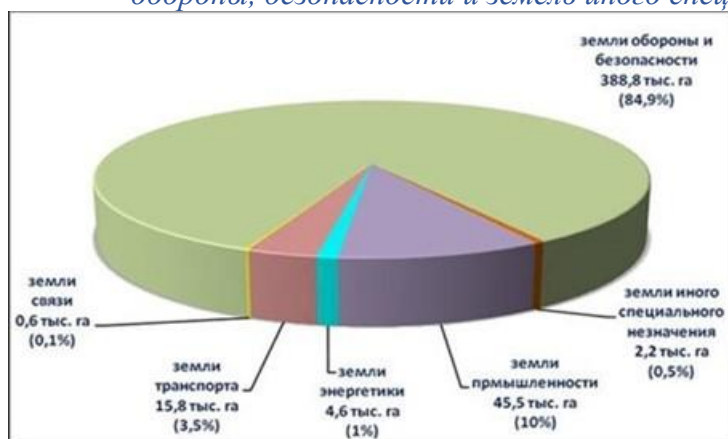
8.4.4 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Земли данной категории расположены за границами населённых пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения и осуществления иных специальных задач.

Площадь земель данной категории по сравнению с 2013 годом в целом увеличилась на 4,1 тыс. га и составляет 457,5 тыс. га. или 3,2 % от общей площади земель области и распределены внутри категории следующим образом: земли промышленности – 45,5 тыс.га (10%); земли энергетики – 4,6 тыс.га (1 %); земли транспорта – 15,8 тыс.га (3,5%); земли связи, радиовещания, телевидения, информатики – 0,6 тыс. га (0,1%); земли обороны и безопасности – 388,8 тыс.га (84,9%); земли иного назначения – 2,2 тыс.га (0,5%).

Структура земель данной категории представлена на рисунке.

Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения



В 2014 году произошли следующие изменения:

- увеличилась площадь земель энергетики: распоряжениями Правительства Мурманской области от 19.12.2013 № 362-РП, от 15.01.2014 № 5-РП, от 30.01.2014 № 19-РП, от 21.03.2014 № 57-РП, от 14.05.2014 № 107-РП, от 30.10.2014 № 273-РП, земельные участки категории земель запаса общей площадью 4 тыс. га переведены в категорию земель промышленности, транспорта, ..и иного специального назначения и предоставлены ОАО "Мурманская областная электросетевая компания"(ЛЭП) , ООО "Виндлайф Кола Ветро" (строительство ветропарка) на территории Кольского района.

- увеличилась площадь земель иного специального назначения на 0,1 тыс.га, в том числе: распоряжениями Правительства Мурманской области от 26.13.2013 № 371-РП, от 21.03.2014 №58-РП, от 10.06.2014 № 131-РП, от 10.06.2014 № 132-РП , от 09.07.2014 № 169-РП из земель запаса переведены и предоставлены администрацией Кольского района земельные участки общей площадью 54 га для размещения полигона ТБО, производственно-складской базы и автозаправочного комплекса; из земель промышленности и обороны предоставлены земельные участки общей площадью 30 га под стрельбище охотничьего клуба (ЗАТО г. Североморск), под базу отдыха (г. Апатиты), под свалку (ЗАТО г. Заозерск).

Распределение земель промышленности и иного специального назначения по угодьям

| № п/п | Наименование угодий | Площадь (тыс. га) | В процентах от категории |
|---------------|--|-------------------|--------------------------|
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 0,4 | 0,09 |
| 2 | Лесные площади | 14,2 | 3,10 |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 80,5 | 17,60 |
| 4 | Земли под дорогами | 10,5 | 2,30 |
| 5 | Земли застройки | 15,7 | 3,43 |
| 6 | Земли под водой | 20,3 | 4,44 |
| 7 | Земли под болотами | 43,6 | 9,53 |
| 8 | Нарушенные земли | 17,1 | 3,74 |
| 9 | Прочие земли | 255,2 | 55,77 |
| Итого: | | 457,5 | 100 |

8.4.5 Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

В состав земель особо охраняемых территорий и объектов Мурманской области входят земли особо охраняемых природных территорий и земли рекреационного назначения.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 322,8 тыс. га.

На территории Мурманской области расположены три государственных заповедника: «Лапландский государственный природный биосферный заповедник» площадью 279,4 тыс. га, заповедник «Пасвик» площадью 14,7 тыс. га, природный заповедник «Кандалакшский» площадью 26,6 тыс. га (в том числе в границах населенных пунктов 0,3 тыс. га).

На территории муниципального образования г. Кировск находится самый северный и единственный в мире за полярным кругом Полярно-Альпийский ботанический сад Кольского филиала академии наук, площадью 1,2 тыс. га, который представляет собой комплекс природных и культурных объектов, подлежащих государственной охране.

Земли рекреационного назначения предоставлены под базы отдыха и под сооружения спортивного комплекса, горнолыжные трассы на территориях Кольского, Lovozerskogo, Терского, Печенгского районов и на территориях, подведомственным городам Мончегорску, Кировску и Полярным Зорям, составляют 1,0 тыс. га.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов в 2014 году увеличилась на 0,1 тыс.га в связи с переводом из земель запаса распоряжениями Правительства Мурманской области в земли рекреационного назначения в Печенгском районе – 1 га, в Кольском районе – 50 га, на территории, ЗАТО г. Североморск – 3 га, с увеличением площади кладбища г. Мончегорска на 6 га (по результатам уточнения границ) и отражением земельных участков под кладбища в Кандалакшском районе площадью 37 га по сведениям ГКН.

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по угодьям

| № п/п | Наименование угодий | Площадь (тыс. га) | В процентах от категории |
|--------------|--|-------------------|--------------------------|
| 1 | Лесные площади | 176,3 | 54,6 |
| 2 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 1,5 | 0,5 |
| 3 | Земли под дорогами | 0,3 | 0,1 |
| 4 | Земли застройки | 0,2 | 0,1 |
| 5 | Земли под водой | 20,8 | 6,4 |
| 6 | Земли под болотами | 29 | 9 |
| 7 | Прочие земли | 94,7 | 29,3 |
| Итого | | 322,8 | 100 |

Из общей площади земель особо охраняемых территорий и объектов на долю лесных площадей приходится 176,3 тыс. га или 54,6%, болот – 29 тыс. га или 9%, под водными объектами – 20,8 тыс. га или 6,4%, прочие земли – 94,7 тыс. га или 29,3%, под древесно-кустарниковой растительностью - 1,5 тыс. га или 0,5 % Оставшаяся площадь земель 0,5 тыс. га (0,2 %) занята постройками - 0,2 тыс. га и дорогами - 0,3 тыс.га.

8.4.6 Земли лесного фонда

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Сравнительное разнообразие лесов области в экономическом и природном отношении обусловлено разделением их на группы и категории защитности. Из общей площади земель лесного фонда Мурманской области около 60 % земель занято лесами I группы и около 40 % занято лесами III группы, имеющими преимущественно эксплуатационное значение и предназначенными для удовлетворения потребностей в древесине без ущерба для экологических функций этих лесов.

Леса области имеют специфические особенности, которые обусловлены своеобразными почвенно-климатическими условиями Кольского полуострова. В условиях Севера семена у деревьев вызревают очень редко, приживаемость их низка, всходы деревьев часто гибнут. Для лесов области характерны также низкий бонитет и небольшой процент выхода деловой древесины.

Распределение земель лесного фонда по угодьям

| № п/п | Наименование угодий | Площадь (тыс. га) | В процентах от категории |
|--------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 0,7 | 0,01 |
| 2 | Лесные площади | 5183,5 | 54,5 |
| 3 | Земли под дорогами | 15,6 | 0,16 |
| 4 | Земли застройки | 1,1 | 0,01 |
| 5 | Земли под водой | 688,3 | 7,24 |
| 6 | Земли под болотами | 3087,9 | 32,47 |
| 7 | Нарушенные земли | 0,7 | 0,01 |
| 8 | Прочие земли | 532,8 | 5,60 |
| Итого | | 9 510,6 | 100 |

За отчетный период площадь земель категории лесного фонда Мурманской области не изменилась и составляет 9510,6 тыс. га, т.е. 65,63 % от общей площади земель субъекта.

8.4.7 Земли водного фонда.

К землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Общая площадь земель водного фонда Мурманской области не изменилась и составляет 77,3 тыс. га или 0,5 % от общей площади земель. В данной категории по земельному балансу учтены земельные участки, занятые водохранилищами каскадов Серебрянских и Туломских ГЭС.

Кроме того, по территории Мурманской области протекает 20616 рек, имеется 107146 озер и 15 водохранилищ, построенных для целей гидроэнергетики.

8.4.8 Земли запаса.

К землям запаса относятся земли, находящиеся в неразграниченной государственной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, т.е. в состав

земель запаса включены земельные участки, права на которые прекращены или не возникали.

Площадь земель запаса в 2014 году в целом уменьшилась на 4,4 тыс. га, а именно:

- 0,2 тыс. га – включение в категорию земель населенных пунктов (г. Кандалакша);
 - 4.1 тыс. га – перевод в категорию земель промышленности ... и иного специального назначения (Кольский район, ЗАТО г. Североморск, ЗАТО г. Заозерск, г. Апатиты);
 - 0,1 тыс.га – перевод в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов в Кольском, Печенгском районах и ЗАТО г. Североморск, уточнение границ объекта историко-культурного назначения (г. Мончегорск).
- и составляет на 01.01.2015 1203,8 тыс. га.

Распределение земель запаса по угодьям

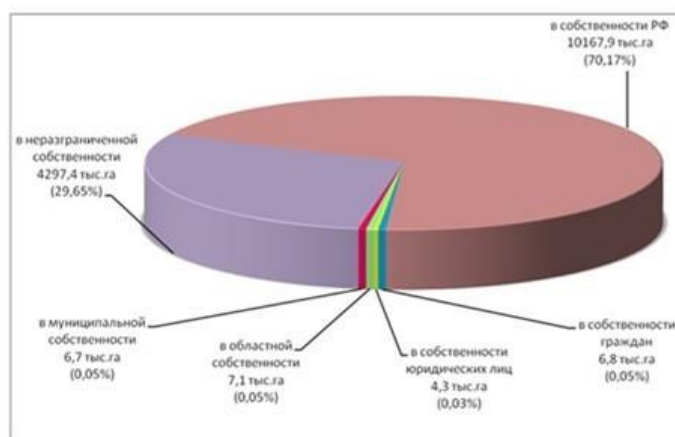
| № п/п | Наименование угодий | Площадь (тыс. га) | В процентах от категории |
|--------------|--|-------------------|--------------------------|
| 1 | Сельскохозяйственные угодья | 0,3 | 0,02 |
| 2 | Лесные площади | 0,7 | 0,06 |
| 3 | Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд | 130,3 | 10,83 |
| 3 | Земли под дорогами | 0,4 | 0,03 |
| 4 | Земли застройки | 0,4 | 0,03 |
| 5 | Земли под водой | 182,4 | 15,15 |
| 6 | Земли под болотами | 368,7 | 30,63 |
| 7 | Нарушенные земли | 0,6 | 0,05 |
| 8 | Прочие земли | 520 | 43,20 |
| Итого | | 1203,8 | 100 |

8.4.9 Распределение земель в Мурманской области по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, Мурманской области и муниципальным образованиям

На территории Мурманской области в государственной и муниципальной собственности находятся 14479 тыс. га земель, в собственности граждан – 6,9 тыс. га, юридических лиц – 4,3 тыс. га. По сравнению с прошлым годом государственная и муниципальная собственность увеличилась на 1,6 тыс.га, собственность граждан увеличилась на 0,1 тыс. га, собственность юридических лиц не изменилась, не разграниченная государственная собственность уменьшилась на 1,7 тыс. га. Увеличение площади земель, находящихся в собственности граждан, связано с оформлением прав собственности граждан на садовые участки в Кольском, Кандалакшском районах, в городах Апатиты, Мончегорск.

На рисунке показана структура земель Мурманской области по формам собственности.

Структура земель Мурманской области по формам собственности



В соответствии с информацией о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации, на 01.01.2015 за Российской Федерацией зарегистрировано право собственности на земельные участки, общей площадью 10 168,1 тыс. га, что составляет 70,2% от общей площади области.

В ходе разграничения государственной собственности на землю в 2014 году собственность Российской Федерации в целом увеличилась на 0,2 тыс. га:

- уменьшилась в составе земель обороны собственность РФ на 0,4 тыс. га в связи с передачей земель в собственность муниципальных образований (Кольский район – 0,1 тыс. га, г. Кировск – 0,2 тыс. га, г. Апатиты – 0,1 тыс. га);

- уменьшено значение площади собственности РФ по промышленности на 0,1 тыс. га из за округления ;

- увеличилась в составе земель автомобильного транспорта на 0,6 тыс. га под объектом автодорога С-Петербург – Мурманск М-18 на территориях Печенгского (13га) и Кандалакшского (402га) районов, на территориях, подведомственных городам Оленегорск (86га), Апатиты (57га), Полярные Зори (13га);

- увеличилась под объектами, находящимся в собственности РФ в городских населенных пунктах на 0,1 тыс. га (г. Мурманск, г. Североморск, п. Ревда Ловозерского района).

За отчетный год собственность Мурманской области на земельные участки увеличилась на 0,5 тыс. га и составляет 7,6 тыс. га.

В текущем году собственность Мурманской области зарегистрирована на земельные участки в составе земель:

- населенных пунктов на площадь – 0,1 тыс. га;

- автомобильного транспорта - 0,3 тыс. га (Терский район - 234га, ЗАТО г. Североморск – 37 га, территория, подчиненная г. Полярные Зори – 34 га).

- иного специального назначения – 0,1 тыс. га (Кольский район).

Собственность муниципальных образований Мурманской области в 2014 году увеличилась на 0,9 тыс. га и составляет в целом 7,6 тыс. га.

В текущем году в собственность муниципальных образований переданы земельные участки в составе земель обороны общей площадью 0,4 тыс. га, в том числе: Кольский район – 0,1 тыс. га, г. Апатиты – 0,1 тыс. га, г. Кировск - 0,2 тыс. га.

На землях историко-культурного назначения отражено увеличение собственности муниципального образования Кольского района на 0,2 тыс. га (под кладбищами).

В составе земель населенных пунктов Кольского, Печенгского, Кандалакшского районов, городов Апатиты и Мурманск муниципальная собственность увеличилась на 0,3 тыс. га под объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности, и под объектами Министерства обороны.

Основанием для государственной регистрации права собственности субъекта РФ и муниципальных образований на земельные участки являлось право собственности на здания и строения, расположенные на соответствующих земельных участках, а также наличие в пользовании у унитарных предприятий земельных участков, согласно пп. 2, 3 ст. 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации».

В таблице представлено распределение земель Мурманской области по формам собственности.

Распределение земель Мурманской области по формам собственности (тыс. га)

| Категории земель | Общая площадь | в собственности граждан | в собственности юридических лиц | в государственной и муниципальной собственности | в том числе: | | |
|---|-----------------|-------------------------|---------------------------------|---|--------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | | | | | в собственности РФ | в собственности субъекта | в муниципальной собственности |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 2857,1 | 6,5 | 1 | 2849,6 | 4,9 | 3,5 | 0,3 |
| Земли населённых пунктов | 61,1 | 0,4 | 1,9 | 58,8 | 9,6 | 1 | 1,8 |
| Земли промышленности, транспорта, связи и пр. | 457,5 | - | 1,4 | 456,1 | 383,9 | 3 | 5,2 |
| Земли особо охраняемых территорий | 322,8 | - | - | 322,8 | 314,1 | 0,1 | 0,3 |
| Земли лесного фонда | 9510,6 | - | - | 9510,6 | 9455,6 | - | - |
| Земли водного фонда | 77,3 | - | - | 77,3 | - | - | - |
| Земли запаса | 1203,8 | - | - | 1203,8 | - | - | - |
| Итого земель в административных границах | 14 490,2 | 6,9 | 4,3 | 14 479 | 10 168,1 | 7,6 | 7,6 |

8.4.10 Распределение земель сельскохозяйственного назначения

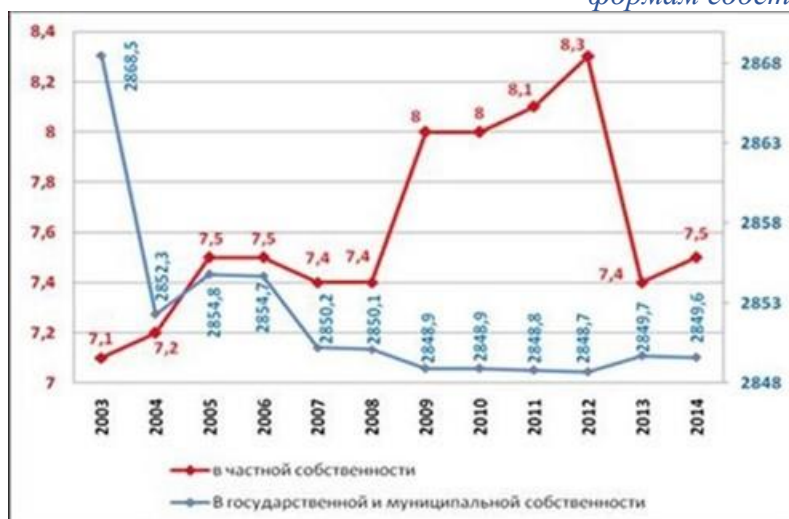
Из общей площади земель сельскохозяйственного назначения (2857,1 тыс. га) 99,7 % занимают земли, находящиеся в государственной собственности, что составляет 2849,6 тыс.га, из них в собственности РФ – 4,9 тыс. га или 0,17 % земель категории, в собственности Мурманской области – 3,5 тыс.га или 0,12 % земель категории, в собственности муниципальных образований – 0,3 тыс. га или 0,01 %.

6,5 тысяч гектаров находятся в собственности граждан, т.е. 0,23 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения. Из них 5 тыс. га – не востребованные земельные доли граждан, которые частично используются предприятиями, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции.

Остальная часть земель используется для целей ведения крестьянско-фермерского хозяйства - 0,3 тыс. га, личного подсобного хозяйства – 0,1 тыс. га, садоводства - 1 тыс. га, и для животноводства – 0,1 тыс. га.

В собственности юридических лиц находится 1 тыс. га, что составляет 0,04% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения, из них в собственности сельскохозяйственных организаций – 0,6 тыс. га, в собственности садоводческих товариществ – 0,4 тыс. га.

Динамика распределения площади земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности (тыс. га)



8.4.11 Распределение земель населённых пунктов

Общая площадь земель населённых пунктов составляет 61,1 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, увеличилась по сравнению с предыдущим годом на 0,2 тыс. га и составила 58,8 тыс. га, площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц не изменилась и составляет 1,9 тыс. га, площадь земель, находящихся в собственности граждан, также не изменилась и составляет 0,4 тыс. га.

Структура земель населённых пунктов по формам собственности (тыс. га)

| Виды поселений | Общая площадь | В собственности граждан | В собственности юридических лиц | В государственной и муниципальной собственности |
|---------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------|---|
| городские поселения | 51,5 | 0,2 | 1,8 | 49,5 |
| сельские поселения | 9,6 | 0,2 | 0,1 | 9,3 |
| Итого: | 61,1 | 0,4 | 1,9 | 58,8 |

В границах городских населённых пунктов в собственности граждан находятся земельные участки индивидуальной жилой застройки общей площадью 0,1 тыс. га и земли общественно-деловой застройки общей площадью 0,1 тыс. га, в границах сельских населённых пунктов – земельные участки индивидуальной жилой застройки общей площадью 0,1 тыс. га и сельскохозяйственного использования (садоводство) общей площадью 0,1 тыс. га.

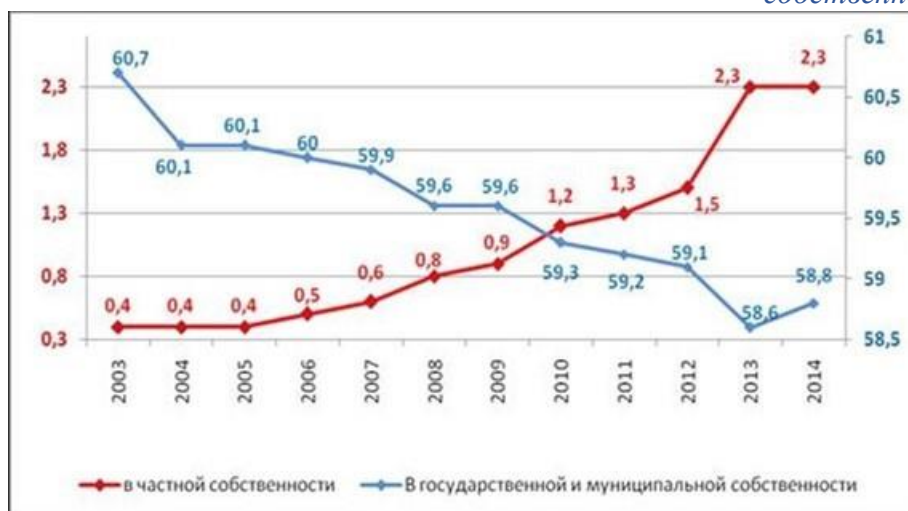
В собственности юридических лиц находятся земельные участки населённых пунктов области площадью 1,9 тыс. га, из них: под многоквартирными жилыми домами 0,9 тыс. га, под промышленными объектами – 0,9 тыс. га. В сельских населённых пунктах 0,1 тыс. га находится в собственности садоводческих товариществ.

За Российской Федерацией зарегистрированы на праве собственности 9,6 тыс. га земель населённых пунктов, из них: под многоэтажными домами – 0,2 тыс. га; под административными зданиями – 0,2 га, под объектами транспорта – 2,1 тыс. га, под режимными объектами – 4,8 тыс. га, под объектами промышленности - 0,5 тыс. га, под земли сельскохозяйственного использования – 0,1 га, под лесным фондом – 1,3 тыс. га, земли заповедников – 0,4 тыс. га.

В собственности Мурманской области находится всего 1 тыс. га земель категории населённых пунктов, которые используются под общественно-деловую (0,4 тыс. га), промышленную застройку (0,2 тыс. га), автомобильным транспортом (0,3 тыс. га), под сельскохозяйственное производство (0,1 тыс. га).

Площадь земель населённых пунктов, находящихся в собственности муниципальных образований Мурманской области, увеличилась по сравнению с предыдущим отчетным годом на 0,3 тыс. га и составляет 1,8 тыс. га. На таких земельных участках расположены объекты общественно-деловой застройки (0,8 тыс. га), жилой застройки (0,1 тыс. га), промышленности (0,2 тыс. га), режимные объекты (0,6 тыс. га) и объекты иного специального назначения (0,1 тыс.га).

Динамика распределения площади земель населенных пунктов по формам собственности (тыс. га)



8.4.12 Распределение земель иных категорий

8.4.12.1 Распределение земель особо охраняемых территорий.

Из общей площади земель особо охраняемых территорий 322,8 тыс. га, в результате разграничения государственной собственности на землю, федеральная собственность зарегистрирована на земельные участки общей площадью 314,1 тыс. га, в том числе: Лапландский заповедник - 279,4 тыс. га, заповедник «Пасвик» - 14,7 тыс. га, Кандалакшский государственный природный заповедник – 19,9 тыс. га, рекреационные земли – 0,1 тыс. га; собственность Мурманской области – 0,1 тыс. га рекреационных земель (Кольский район, города с подведомственной территорией Мончегорск, Кировск); муниципальная собственность – 0,3 тыс. га рекреационных земель (Кольский, Кандалакшский районы, город Мончегорск с подведомственной территорией).

8.4.12.2 Распределение земель лесного фонда.

По состоянию на 01.01.2015 на территории Мурманской области за Российской Федерацией зарегистрировано право собственности на земельные участки лесного фонда площадью 9455,6 тыс. га.

8.4.12.3 Распределение земель водного фонда.

Разграничение государственной собственности по землям водного фонда не осуществлялось.

8.4.12.4 Распределение земель запаса.

Земли запаса площадью 1203,8 тыс. га находятся в государственной собственности.

8.4.13 Правовое обеспечение развития земельных отношений в Мурманской области

В течение 2014 года в Мурманской области продолжилась работа по совершенствованию земельных и связанных с ними отношений.

В 2014 году в Закон Мурманской области от 31.12.2003г. № 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области» внесены изменения, в том числе:

- изменен срок предоставления гражданам в аренду земельных участков для выпаса скота и сенокосения, кроме земельных участков, занятых оленьими пастбищами, с пяти лет без права выкупа» до трех лет без права выкупа (Закон Мурманской области от 04.05.2014г. № 1743-01-ЗМО);

- статья 21, которая устанавливала минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий 10 лет для всех видов разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду, за исключением земельных участков,

предоставляемых для выпаса скота и сенокосения – признана утратившей силу (Закон Мурманской области от 04.05.2014г. № 1743-01-ЗМО).

Постановлениями Правительства Мурманской области созданы новые особо охраняемые природные территории: государственный природный комплексный заказник регионального значения «Кайта» (постановление Правительства Мурманской области от 14.11.2014г. № 566-ПП/14), а также природный парк регионального значения «Полуострова Рыбачий и Средний» (постановление Правительства Мурманской области от 14.11.2014г. № 567-ПП/14).

Правительством Мурманской области утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Мурманской области, определенные по состоянию на 01.01.2013г. (постановление Правительства Мурманской области от 24.01.2014г. № 26-ПП).

В течение года вносились изменения в следующие нормативные правовые акты:

- в постановление Правительства Мурманской области от 03.04.2008г. № 154-ПП/6 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;

- в постановление Правительства Мурманской области от 28.02.2012г. № 58-ПП «О порядке учета многодетных семей и порядке организации формирования (образования) и бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства»;

- в постановление Правительства Мурманской области от 25.01.2013г. № 24-ПП «О Порядке рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности Мурманской области»;

- в постановление Правительства Мурманской области от 26.01.2007г. № 26-ПП/1 «О порядке исчисления и уплаты в областной бюджет арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Мурманской области»;

- в постановление Правительства Мурманской области от 03.04.2008г. № 154-ПП/6 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

В течение года в рамках пересмотра кадастровой стоимости по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости в части отнесения оценщиком земельного участка к определенной группе видов разрешенного использования, вносились изменения в постановления Правительства Мурманской области:

- от 28.08.2012 № 425-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Мурманской области» (4 постановления по 9 земельным участкам);

- от 11.12.2012 № 625-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Мурманской области» (1 постановление по 2 земельным участкам).

В 2014 году Правительством Мурманской области принято 79 распоряжений о переводе 102 земельных участков из состава одной категории в другую.

В 2014 году продолжилась работа по развитию нормативно-правового регулирования в сфере земельных и смежных с ним отношений на уровне муниципальных образований Мурманской области. Органами местного самоуправления принято более 100 правовых актов, регулирующих земельные отношения (Приложение).

В рамках обеспечения многодетных семей земельными участками для индивидуального жилищного строительства в 6-ти муниципальных образованиях принято 14

муниципальных правовых акта по вопросам учета семей, формированию (образованию) и бесплатному предоставлению таких участков.

Постановлением администрации муниципального образования ЗАТО Александровск от 19.05.2014 № 1223 установлена охранный зона объекта культурного наследия – воинского захоронения «Памятник погибшим защитникам Заполярья», которая расположена на территории муниципального образования ЗАТО Александровск.

В 2014 году органами местного самоуправления 28-ти муниципальных образований приняты 39 правовых актов, касающихся платежей за землю, из них:

- по вопросам определения размеров арендной платы за землю, условия и сроки её внесения устанавливаются или изменяются 21 муниципальный акт 12-ти муниципальных образований;

- по вопросам исчисления и взимания земельного налога – 18 актов 16-ти муниципальных образований.

Постановлениями администраций и решениями Советов депутатов муниципальных образований утверждено или изменено 53 административных регламента предоставления муниципальных услуг, из них

- в части осуществления муниципального земельного контроля 6 актов приняли 4 муниципальных образования;

- в части предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности муниципальных образований, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, – 25 актов в 10-ти муниципальных образованиях;

- в части использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, а также членам садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений – 4 акта в 4-х муниципальных образованиях;

- по вопросам, касающимся индивидуального жилищного строительства – 4 акта в 4-х муниципальных образованиях;

- по вопросам, касающимся строительства (за исключением индивидуального жилищного): выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, градостроительных планов земельного участка, об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки – 8 актов в 6-ти муниципальных образованиях;

- другим вопросам муниципального управления земельными ресурсами посвящены 6 муниципальных актов.

В целях осуществления кадастровой деятельности комиссией по аттестации кадастровых инженеров, созданной при Министерстве имущественных отношений Мурманской области, за 2014 год аттестовано 13 человек на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. С момента введения института кадастровых инженеров всего выдано 132 аттестата кадастровых инженеров.

8.4.14 Сведения о сделках с землей по Мурманской области за 2014 год

8.4.14.1 Аренда

В 2014 году совершено 5 478 сделок по передаче в аренду государственных и муниципальных земель, что на 5% (288 сделок) меньше, чем в 2013 году. Больше всего сделок (1 677) совершено в г. Мончегорске с подведомственной территорией, наименьшее количество (8) – в ЗАТО п. Видяево.

Площадь, переданных в аренду государственных и муниципальных земель, по состоянию на 31.12.2014 составляет 2 893 639 гектаров, что на 5% (145 197 га) меньше прошлогоднего показателя. Площадь переданных в аренду государственных и муниципальных земель уменьшилась за счет расторжения договора аренды земельного участка площадью 236 300 гектаров категории «Земли сельскохозяйственного назначения»,

расположенного в Кольском районе и ранее предоставленного сельскохозяйственному производственному кооперативу «Тундра» под оленьи пастбища.

Наибольшая площадь приходится на земли сельскохозяйственного назначения, переданные в аренду сельскохозяйственным организациям – 2 758 077 гектаров, что составляет 95% от общей площади арендуемых земель. Основная доля земель сельскохозяйственного назначения – 95%, приходится на земли, расположенные в Ловозерском районе, который занимает около трети Кольского полуострова и где традиционной отраслью сельского хозяйства является оленеводство.

Площадь земель промышленности и иного специального назначения, переданных в аренду, к концу 2014 года составляет 36 094 гектара. Более половины (58%) указанной площади приходится на промышленные территории в Кировске, Кольском районе и Оленегорске. Там наиболее крупными арендаторами являются:

- ОАО «Апатит», входящее в группу компаний «ФосАгро», являющуюся одним из ведущих мировых производителей фосфорсодержащих удобрений;

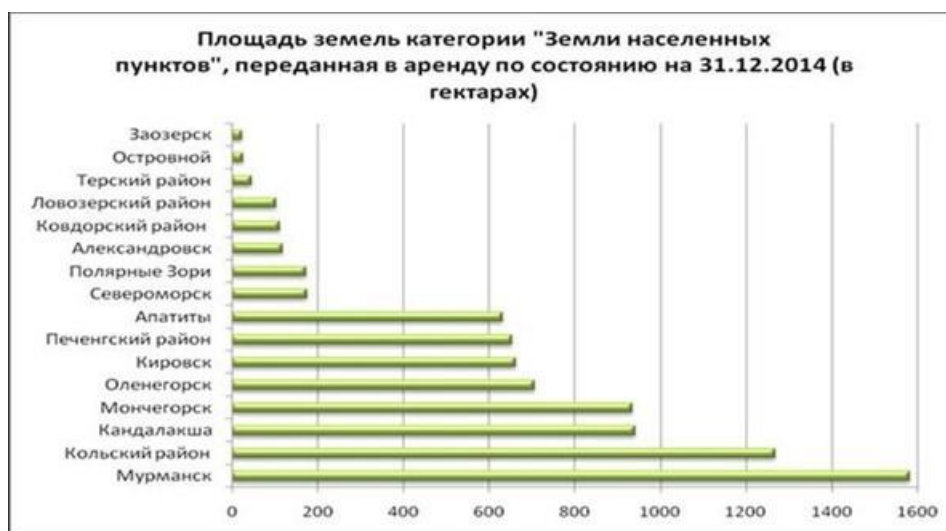
- ОАО «Газпром», которое является заказчиком строительства портового транспортно-технологического комплекса в п.Териберка Кольского района в связи с проектом освоения Штокмановского газоконденсатного месторождения;

- АО «Оленегорский горно-обогатительный комбинат» - самый северный в России производитель железорудного концентрата.

Из земель населенных пунктов в аренду предоставлено 8 156 гектаров.

Распределение площади земель населенных пунктов по городам и районам Мурманской области представлено на рисунке.

Распределения площади земель населенных пунктов по городам Мурманской области (тыс. га)



В населенных пунктах по количеству заключенных сделок преобладают граждане, использующие земельные участки в населенных пунктах в целях, не связанных с жилищным, дачным строительством, личным подсобным хозяйством, садоводством, огородничеством, животноводством – 31 144 договора, что составляет 76% от общего количества заключенных договоров аренды земли. Наибольшее количество договоров аренды земельных участков указанного назначения заключено в г. Апатиты с подведомственной территорией – 10 090 сделок для размещения личных гаражей.

73% от общей площади земель населенных пунктов приходится на предприятия промышленности, транспорта, связи, строительства, которым предоставлено 5 923 гектара. Наиболее крупными промышленными центрами с точки зрения занимаемых площадей в населенных пунктах являются: Мончегорск, Кола, Кандалакша и Мурманск.

Мурманск является крупнейшим по области торговым центром, где расположены 101 гектар земель, предоставленных в аренду предприятиям торговли, общественного питания,

бытового и сервисного обслуживания, что составляет 52% от общей площади, арендуемой указанными предприятиями по Мурманской области (193 гектара).

Гражданам передано в аренду 299 гектаров земель в составе населенных пунктов для целей жилищного и дачного строительства, что на 27% (64 гектара) больше, чем в 2013 году. При этом 67 % указанной площади – 201 гектар, приходится на Кольский район.

8.4.14.2 Продажа

Органами государственной власти и местного самоуправления Мурманской области в 2014 году продано 849 земельных участков, что на 37% (229 сделок) больше показателя 2013 года. Площадь проданных земельных участков составила 95 гектаров, что на 27% (20 га) больше показателя 2013 года.

При этом большинство сделок продажи государственных и муниципальных земель совершено в Кандалакшском районе – 354 земельных участка общей площадью 25 гектаров, и в Кольском районе – 191 участок общей площадью 40 гектаров. Земельные участки в основном приобретают граждане для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства.

Возросла активность и на вторичном рынке земельных участков: совершено 1504 сделки купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами, что больше показателя 2013 года на 39% (425 сделок). Площадь проданных земельных участков составила 349 гектаров, что в 2,6 раза (на 252 га) больше общей площади земельных участков, проданных в 2013 году.

При этом большинство сделок совершено в Кольском районе – 521 земельный участок общей площадью 235 гектаров, и в Кандалакшском районе – 520 сделок на общую площадь 46 гектаров.

Общее количество сделок продажи земельных участков увеличилось по сравнению с 2013 годом на 38% (654 сделки), площадь проданных земельных участков увеличилась в 1,6 раза (на 272 гектара).

8.4.14.3 Иные сделки

В 2014 году увеличилось в 4 раза количество сделок продажи права аренды земельных участков и составило 22 договора в Терском районе, ЗАТО г. Североморск, Кандалакшском районе.

В 2014 году не совершено ни одной сделки дарения земельных участков.

В сравнении с 2013 годом уменьшилось на 15% количество сделок передачи по наследству земельных участков - 129 сделок общей площадью 132 гектара.

В 2014 году совершено 140 сделок передачи в залог земельных участков общей площадью 162 гектара. Среди залогодателей преобладают юридические лица – 63%. Количество сделок залога значительно снизилось в сравнении с 2013 годом - в 4,6 раза.

Таким образом, на территории Мурманской области в 2014 году можно отметить рост количества сделок купли-продажи земельных участков и уменьшение количества иных сделок, совершенных с земельными участками, в том числе аренды.

8.4.15 Платежи за землю

8.4.15.1 Цена продажи государственных и муниципальных земель

Для целей индивидуального жилищного и дачного строительства в среднем по Мурманской области цена продажи варьировалась 2014 году в пределах:

от 4,70 руб./кв.м в Кандалакшском районе – 1,3 % от кадастровой стоимости;

до 23,02 руб./кв.м в г. Мурманске – 3% от кадастровой стоимости.

Для целей индивидуального жилищного и дачного строительства в среднем по Мурманской области цена продажи варьировалась 2014 году в пределах:

от 4,70 руб./кв.м в Кандалакшском районе – 1,3 % от кадастровой стоимости;

до 23,02 руб./кв.м в г. Мурманске – 3% от кадастровой стоимости.

Для целей ведения личного подсобного, хозяйства, садоводства и огородничества в среднем по Мурманской области цена продажи варьировалась 2014 году в пределах:

от 0,18 руб./кв.м в г. Оленегорске – 0,3 % от кадастровой стоимости;
до 38,61 руб./кв.м в г. Апатиты – цена устанавливалась на торгах.

Наибольшее среднее значение цены продажи по Мурманской области в 2014 году составило 172 руб./кв.м – цена продажи земельных участков, расположенных в населенных пунктах, гражданам для использования в иных целях, не связанных с индивидуальным жилищным, дачным строительством, личным подсобным хозяйством, садоводством, огородничеством животноводством. Указанное значение цены формируется в большей части за счет:

6-ти сделок в г. Апатиты (93 руб./кв.м) – под торговые объекты, цена продажи в среднем составляет 10% от кадастровой стоимости земельного участка;

12-ти сделок в г. Мурманске (276 руб./кв.м) – под торговые и промышленные объекты, цена продажи составляет 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

Средняя цена продажи земельных участков юридическим лицам для использования в промышленных целях в 2014 году составила:

в населенных пунктах - 57,33 руб./кв.м:

от 52,02 руб./кв.м в Кольском районе: 15% от кадастровой стоимости земельного участка в п.г.т. Молочный, 2,4% от кадастровой стоимости – в п.г.т. Верхнетуломский;

до 175,06 руб./кв.м в г. Мончегорск, что составляет 15% от кадастровой стоимости;

вне населенных пунктов - 8,98 руб./кв.м, что составляет 3% от кадастровой стоимости; цена сформировалась за счет одной сделки в Кольском районе.

В 2014 году продан один участок для сельскохозяйственного использования в г. Мурманск по цене 30 рублей за гектар (0,003 руб./кв.м) – 3% от кадастровой стоимости.

Средняя цена продажи земельных участков иного назначения юридическим лицам в населенных пунктах в среднем по области в 2014 году составила 163 руб./кв.м.:

от 61 руб./кв.м в Кольском районе: 15% от кадастровой стоимости под объекты торговли, 0,6% - под индивидуальные жилые дома;

до 460 руб./кв.м в г. Апатиты за земельный участок под магазин - 9,7% от кадастровой стоимости.

Основными ценообразующими факторами на земельном рынке по-прежнему остаются: правовой статус, целевое назначение, местоположение, возможность инженерного обеспечения земельного участка и его размер.

Правовой статус земельного участка в г. Мурманск. Земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при прочих равных условиях земля в собственности или долгосрочной аренде. Основным видом прав на участки в г. Мурманск является право аренды (передача в аренду государственной, муниципальной собственности).

Назначение. Наименьшим спросом среди покупателей пользуются участки сельскохозяйственного назначения, так как для возведения на них объектов жилой или промышленной недвижимости необходимо пройти операцию перевода земли в нужную категорию.

Местоположение. Значительное влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Причем значение имеют общее направление, удаленность от черты города и крупных транспортных магистралей.

Возможность инженерного обеспечения земельного участка. Возможность инженерного обеспечения участка во многом определяет его стоимость. Развитие инженерных сетей Мурманской области так же, как и дороги, определяют возможность освоения территорий.

Стоимость электрификации земельного участка складывается из стоимости подключения и стоимости работ по реализации подключения.

При наличии рядом газопровода и возможности получения лимитов газоснабжения от подключения к электрическим и тепловым сетям в ряде случаев отказываются и используют в качестве энергоносителя газ.

Подключение необходимых коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка в среднем на 10 – 20%.

Размер земельного участка. Наиболее востребованы участки небольшой площадью до 5 га. Большие площади приобретаются в основном под крупные инвестиционные проекты, поэтому таких сделок не так много.

Диапазоны цен предложения земельных участков в г. Мурманск¹⁶

| Месторасположение | Минимальная стоимость, руб. за кв.м. | Максимальная стоимость, руб. за кв.м. |
|--|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Первомайский округ (районы массовой жилой застройки) | 250 | 4 000 |
| Октябрьский округ (исторический центр) | 1 160 | 4 500 |
| Ленинский округ (промышленная часть города) | 560 | 2 800 |

8.4.15.2 Арендная плата за государственные земли

Арендная плата за земельные участки, используемые в промышленных целях, в 2014 году в среднем по Мурманской области составила 16,97 руб./кв.м в населенных пунктах, 1,20 руб./кв.м вне населенных пунктов.

Средние по муниципальным районам ставки арендной платы за земли промышленности варьируются в пределах:

от 0,001 руб./кв.м в год в ЗАТО г. Островной – за земельный участок под размещение телепередающего центра, расположенного за городской чертой (арендная плата за земельный участки федеральной собственности устанавливается в размере рыночной арендной платы);

до 35,88 руб./кв.м в год в г. Мурманске – в среднем 1,3% от кадастровой стоимости.

В сравнении с 2013-м годом арендная плата за пользование земельными участками промышленного использования в населенных пунктах незначительно увеличилась на 0,02 руб./кв.м в год, вне населенных пунктов уменьшилась на 1,44 руб./кв.м в год (55%).

Арендная плата за земельные участки для целей торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания в 2014 году в среднем по Мурманской области составила 78,71 руб./кв.м в год в населенных пунктах, 7,03 руб./кв.м в год вне населенных пунктов. При этом средние по муниципальным районам ставки арендной платы варьируются в пределах:

от 0,42 в год руб. за земельный участок площадью 270 кв.м, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения в Терском районе – 0,5% от кадастровой стоимости;

до 185,12 руб./кв.м в год - в г. Мончегорск, где ставка арендной платы под торговый объект составляет 5% от кадастровой стоимости, под автозаправочную станцию – 14,4%.

В сравнении с 2013-м годом арендная плата за пользование земельными участками указанного разрешенного использования в населенных пунктах снизилась на 7,29 руб./кв.м в год (8%), вне населенных пунктов уменьшилась на 12,97 руб./кв.м в год (65%).

Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного использования в 2014 году в среднем по Мурманской области составила 0,89 руб./кв.м в год в населенных пунктах, 0,000003 руб./кв.м вне населенных пунктов.

Средние по муниципальным районам ставки арендной платы за земли сельскохозяйственного использования варьируются в пределах:

от 0,000003 руб./кв. м в год в Ловозерском районе - под оленье пастбища, что составляет 0,004% от кадастровой стоимости;

¹⁶ На основании анализа электронного архива объявлений изданий "Все объявления" за 2015 - 2016 г., расположенного по Интернет адресу: <http://rio.murmansk.ru/cgi-bin/index.pl?archive+1>; базы объявлений «Авито.ру».

до 5,33 руб./кв.м в год в г. Мончегорске – 0,3% от кадастровой стоимости.

В сравнении с 2013 - м годом арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного использования в населенных пунктах увеличилась на 0,19 руб./кв.м в год (27%), вне населенных пунктов осталась на прежнем уровне.

Арендная плата за земельные участки под жилищное и дачное строительство в 2014 году в среднем по Мурманской области составила 2,94 руб./кв.м в год в населенных пунктах и 0,78 руб./кв.м в год вне населенных пунктов. Средние по муниципальным районам ставки арендной платы варьируются в пределах:

от 0,01 руб./кв. м в год в Терском районе;

до 12,23 руб./кв.м в год - в г. Мончегорске.

При этом в сравнении с 2014-м годом уровень арендной платы в населенных пунктах снизился на 2,06 руб. (41 %), вне населенных пунктов – остался прежним.

Арендная плата за садовые, огородные земельные участки в 2014 году в среднем по Мурманской области составила 0,71 руб./кв.м в год в населенных пунктах, 0,12 руб./кв.м в год вне населенных пунктов. При этом по муниципальным районам средние ставки варьируются в пределах:

от 0,001 руб./кв.м в год за чертой населенных пунктов в Ловозерском районе и г. Апатиты;

до 5,51 руб./кв.м в год в г. Полярные Зори.

В сравнении с 2013-м годом уровень арендной платы за садовые, огородные земельные участки в населенных пунктах увеличился на 0,15 руб. (26%), вне населенных пунктов ставки снизились на 0,03 руб./кв.м в год (20%).

Источники информации:

Настоящий обзор составлен по информации Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru); Министерства экономического развития и торговли РФ (www.economy.gov.ru), сайт Мурманской области (www.gov-murman.ru), сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области (www.statmurmansk.ru), по материалам, опубликованным в периодических изданиях «Real estate», «Из рук в руки», сайты интернет-порталов (www.rfo.murmansk.ru, www.rielt.net.ru, http://www.to51.rosreestr.ru/about/plans/analitik_statistinfo/doclad_zemlya и др.)

9 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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

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

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

9.1 Анализ участка как свободного.

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

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

9.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

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

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

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

- использование объекта оценки в качестве объекта социально-бытового назначения не имеет ограничивающих факторов по отношению к местоположению близлежащих объектов, обеспечивает физическую осуществимость эксплуатации его в данном использовании. В то же время для осуществления эксплуатации в таком использовании необходимо внесение определенных затрат на установку технологического оборудования; уровень отдачи на вложенный капитал при таком использовании объекта оценки, вероятно, будет не ниже, нежели при использовании объекта оценки по текущему функциональному назначению, который, однако, в значительной степени зависит от конъюнктуры рынка, выбора вида деятельности по оказанию населению социально-бытовых услуг (парикмахерская, салон красоты и т. п.), оптимальной загрузки объекта оценки, что несколько затруднено, учитывая значительную величину площади объекта оценки.

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

10 Описание процесса оценки объектов оценки

10.1 Анализ возможности применения подходов

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО № 1) при проведении оценки оценщик может использовать три подхода: доходный, затратный, сравнительный.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивает достаточной для проведения согласования результатов в точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

10.1.1 Затратный подход

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

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения¹⁷:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

◦ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

¹⁷ Источник информации: http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

◦ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

◦ сметных расчетов;

◦ информации о рыночных ценах на строительные материалы;

◦ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование выбора затратного подхода

Недвижимое имущество

Поскольку Заказчиком оценки была предоставлена техническая документация на объект оценки, в которой имелась вся необходимая информация по объемно-планировочному решению оцениваемого улучшения, Оценщик использовал затратный подход, применяя метод на основе укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС).

Право аренды земельного участка

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Затратный подход не применяется для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Затратный подход используется в методе выделения, распределения и остатка при расчете стоимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений, расположенных на земельном участке.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельного участка затратный подход по вышеперечисленным причинам не применяется.

10.1.2 Сравнительный подход

Согласно п. 22 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения¹⁸:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

¹⁸ Источник информации: http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование выбора сравнительного подхода

На этапе сбора исходной информации оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми – объектом недвижимости и земельным участком. Расчет стоимости производился с использованием метода последовательным корректировок. Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и методики расчета представлено в разделах 13 настоящего отчета.

10.1.3 Доходный подход

Согласно п. 23 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения¹⁹:

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

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование выбора доходного подхода

Недвижимое имущество

Объект оценки представляет собой здание, которое находится в рабочем состоянии, функционирует и генерирует стабильный доход, поэтому доходный подход применялся в рамках данного отчета.

Право аренды земельного участка

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

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки

¹⁹ Источник информации: http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является необоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

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

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

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

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

10.1.4 Заключение об используемых подходах к оценке

Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекте оценки Оценщиком использовались следующие подходы:

- объект недвижимости – затратный, сравнительный и доходный;
- право аренды на земельный участок – сравнительный.

11 Затратный подход к оценке

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

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

11.1 Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Оценщик исходит из допущения, что земельный участок принадлежит собственнику улучшения на праве аренды, поэтому оценивается право аренды земельного участка.

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

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

Для оценки земельных участков можно выделить два основных признака:

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

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

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объектов эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

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

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

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

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

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

- доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя;

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

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

11.1.1 Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

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

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

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

При реализации метода сравнения продаж Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

1. Изучение соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену, о возможности уторгования, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;

3. Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета «Анализ рынка».

4. Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости, которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 м²).

5. Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.

6. Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). При реализации данного метода используют процентные и стоимостные Поправки.²⁰

- процентные (относительные) Поправки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

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

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

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

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

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

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

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

Элементы сравнения Объекта оценки и объектов аналогов

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

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

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

где:

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

P_c - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

Π - принятые поправки.

²⁰ Источник: «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский государственный университет Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Обоснование выбора объектов аналогов

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

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

В результате анализа рынка предложений по продаже земельных участков предназначенных для размещения объектов общественно-делового назначения в г. Мурманске, обладающих схожими физическими характеристиками, за период, предшествующий дате оценки, Оценщиком были выявлены следующие актуальные предложения в количестве 3-х аналогов:

| Характеристика | Объекты аналоги | | |
|---|---|---|---|
| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| Местонахождение | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый, 10 |
| Кадастровый номер | 51:20:0001319:675 | 51:20:0001319:29 | 51:20:0001319:24 |
| Кадастровая стоимость, Р | 56 747 510 | 109 011 048 | 34 574 313 |
| Тип объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Передаваемые имущественные права | аренда | аренда | аренда |
| Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав | нет | нет | нет |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка (дата сделки/предложения) | 14.09.2016 | 14.09.2016 | 14.09.2016 |
| Условия рынка (сделка/предложение) | предложение | предложение | предложение |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 873 | 23 209 | 4 990 |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование (по классификатору) | автосалоны, магазины автозапчастей | автостоянка большегрузного автотранспорта | Для размещения промышленных объектов |
| Подъездные пути | асфальт | асфальт | асфальт |
| Наличие строений на участке | нет | нет | нет |
| Наличие инженерных коммуникаций | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения |
| Цена сделки/предложения, руб. | 2 900 000 | 6 500 000 | 2 200 000 |
| Цена сделки/предложения, руб./кв. м | 494 | 280 | 441 |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_820713208 | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.32_ga_promnaznacheniya_755274829 | https://realty.yandex.ru/offer/4327520 |

Для расчета было отобрано 3 объекта – аналога, потому что встречаются объявления о продаже объектов с предельно высокими и предельно низкими ценами предложения по сравнению с другими, которые невозможно объяснить параметрами объекта, описанными в объявлении на продажу. Соответственно, подобные объявления о продаже из рассмотрения исключались.

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен предложения

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

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения - первой группе элементов сравнения:

- правовые характеристики;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи;
- отличие цен сделок от цен предложения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле²¹:

$$C = C_n \times (1 + k_i),$$

где C , C_n - стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и (n) -му элементу сравнения, руб.;

k_i - корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе - остальным элементам сравнения, таким как:

- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- площадь земельного участка;
- транспортная доступность, подъездные пути;
- наличие коммуникаций

Корректировки выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{oa} = C_i \times \sum_{i=1}^n k_i^n,$$

где C_{oa} – скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;

C – скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;

k_i^n – корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

n – количество корректировок из второй группы.

Приведенный алгоритм реализован оценщиком в табличном виде и представлен в таблицах ниже в конце настоящего раздела.

В качестве единицы сравнения оценщиком был выбран удельный показатель стоимости земельного участка (руб./м² земельного участка).

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

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

Корректировка на торг. По информации специалистов агентств недвижимости («Городское агентство недвижимости», тел.: 8(8152)75-07-55; «Городской центр недвижимости», тел.: 8(8152)44-12-64; «Служба обмена недвижимости», тел.: 8(8152)20-05-73), а также в соответствии с обзором рынка земли Мурманской области, участники сделок

21 Источник информации: С.В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости». Москва, 2009 г.

охотно идут на снижение цены предложения, что является следствием проявления кризисных явлений в экономике области. Скидка зависит от привлекательности объекта, его потенциала, а также степени его переоцененности собственником (часто собственники изначально запрашивают завышенную цену, желая получить максимальную выгоду от продажи).

Для определения величины скидки на предложение был проведен экспертный опрос специалистов, работающих в сфере недвижимости, земельных отношений, сотрудников агентств недвижимости (Перечень опрашиваемых представлен в таблице ниже). Мнения экспертов и результаты опроса экспертов относительно возможной скидки на предложение приведены также в таблице.

Список экспертов для определения величины скидки на предложение

| Эксперт | Организация | Контактное лицо | Телефон |
|---------|------------------------------|------------------|-------------|
| 1 | ООО "Форос-недвижимость" | Иванов Дмитрий | 89021350050 |
| 2 | ИП Самодурова И.Д. | Самодурова Ирина | 89113280754 |
| 3 | Городской центр недвижимости | Ермаков Михаил | 89113063036 |

Результаты опроса экспертов

| Функциональное использование земельного участка | Эксперты | | |
|---|----------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 |
| ИЖС | 5 % | 10 % | 5 % |
| Садоводство | 10 % | 10 % | 5 % |
| Промышленное | 20 % | 15 % | 10 % |
| Коммерческое | 20 % | 15 % | 10 % |

Размер скидки на предложение

| Функциональное использование земельного участка | Минимум | Максимум | Среднее значение |
|---|---------|----------|------------------|
| ИЖС | 5 % | 10 % | 7,5 % |
| Садоводство | 5 % | 10 % | 7,5 % |
| Промышленное | 10 % | 20 % | 15 % |
| Коммерческое | 10 % | 20 % | 15 % |

На основании данных, полученных в результате опроса, можно сделать вывод о том, что размеры скидки на предложение находятся в диапазоне от 5% до 25% в зависимости от функционального назначения земельного участка.

В расчетах принята средняя величина корректировки, которая составляет 15 %.

Размер корректировки подтвержден исследованиями Лейфера Л.А. (источник: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2010).

| | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты | 13% | 12% | 14% | 190 |
| Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение | 15% | 13% | 16% | 192 |
| Скидки на цены земельных участков сельхозназначения | 17% | 15% | 19% | 180 |
| Скидки на цены жилой недвижимости | 7% | 6% | 8% | 165 |

Корректировка на условия финансирования. Поскольку в расчётах используется рыночная стоимость, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

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

Корректировка на местоположение.

К факторам местоположения относятся:

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

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

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

4. 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.

Поправка на местоположение и окружение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. В данном случае корректировка не вводится, поскольку обосновать такую корректировку на неактивном рынке в отсутствие рыночных данных не представляется возможным.

Вид использования и (или) зонирование

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

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

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

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

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

itr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Введение корректировки в стоимость аналогов не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка. Размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. В теории

земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв.м., так как в них закладываются затраты на размежевание и переоформление.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = 1 - \text{Ln}(S_{\text{оцен.объект}}) / \text{Ln}(S_{\text{соп.объект}}),$$

Где $S_{\text{соп.объект}}$ – площадь сопоставимого объекта;

$S_{\text{оцен.объект}}$ – площадь оцениваемого объекта;

Ln – функция натурального логарифма.

Корректировка на наличие коммуникаций. Инженерная инфраструктура – наличие возможности подключения к электричеству, водопроводу, канализации, отоплению увеличивает стоимость участка.

Для категории земель населенных пунктов возможность подключения как правило имеется, но точный расчет затрат на подключение всегда упирается в отсутствие точных данных о расстоянии, маршруте подводки и расценках на работы/материалы.

При расчете стоимости земельного участка методом сравнения продаж учитывалось наличие/отсутствие инженерных коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов. Объект оценки застроен улучшениями. Инженерная инфраструктура (коммуникации) присутствуют. Затраты на подключение инженерных коммуникаций, а также выполнение инвестиционных условий учитываются в сметных расчетах при строительстве зданий. Поскольку расчет методом сравнения продаж производится для земельного участка без учета существующих улучшений, то фактически подключенные инженерные коммуникации не могут формировать стоимость земельного участка, т.к. стоимость их подключения входит в затраты на возведение здания. Таким образом, для объекта оценки инженерные коммуникации учитываются, как «вдоль границ участка».

Транспортная доступность, подъездные пути. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. Оцениваемые земельные участки прилегают к автомобильной дороге с асфальтированным покрытием, находящейся в удовлетворительном состоянии. Таким образом, корректировка на транспортную доступность и подъездные пути не вводилась.

Веса аналогов

Рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости по объектам-аналогам.

Расчет стоимости земельного участка, как условно свободного

| Наименование | Объект оценки | Объект - аналог №1 | Объект - аналог №2 | Объект - аналог №3 |
|--|---|---|---|---|
| Адрес | Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено здание № 14 | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый, 10 |
| Характеристика земельного участка (для чего занят и необходим) | под здание станции технического обслуживания; под здание склада-ангара | - | | |
| Площадь участка, м ² | 7 115 | 5 873 | 23 209 | 4 990 |
| Категория земель | земли населённых пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_820713208 | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.32_ga_promnaznacheniya_755274829 | https://realty.yandex.ru/offer/4327520 |
| Цена участка, руб. | | 2 900 000 | 6 500 000 | 2 200 000 |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Цена 1 м ² , руб. | | 494 | 280 | 441 |
| КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ | | | | |
| Снижение стоимости в процессе торгов | Рыночная стоимость | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Корректировка | | -15% | -15% | -15% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| Передаваемые права | переуступка прав аренды | аренда | аренда | аренда |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| Дата предложения | 21.09.2016 | 14.09.2016 | 14.09.2016 | 14.09.2016 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ | | | | |
| Местоположение | Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Транспортная, на земельном участке расположено здание № 14 | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый | г. Мурманск, проезд Автопарковый, 10 |
| Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 420 | 238 | 375 |
| Площадь участка, м² | 7 115 | 5 873 | 23 209 | 4 990 |
| Корректировка | | -2,21% | 11,76% | -4,17% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 410 | 266 | 359 |
| Наличие/отсутствие коммуникаций | есть | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения | коммуникации на границе участка, есть возможность подведения |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 410 | 266 | 359 |
| Транспортная доступность, подъездные пути | подведена автодорога | подведена автодорога | подведена автодорога | подведена автодорога |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 410 | 266 | 359 |
| Скорректированная стоимость 1 м² объекта оценки, руб. | | 345 | | |
| Скорректированная стоимость права аренды земельного участка, руб. | | 2 456 200 | | |

11.1.2 Определение прибыли предпринимателя

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

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

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

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

С целью исключения возможных погрешностей при расчетах величины прибыли предпринимателя оценщик посчитал обоснованным принять величину прибыли предпринимателя на основании следующего источника: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.265).

Согласно вышеуказанному изданию прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство офисно – торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости может составить 14,7%, что было принято в дальнейших расчетах.

11.1.3 Расчет затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

Для определения полной стоимости воспроизводства объекта использован метод сравнительной единицы.

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

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

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

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

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

Восстановительная стоимость зданий в конечном итоге определяется по формуле:

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

где

C_v – стоимость воспроизводства в ценах на дату оценки;

$V_{зд}$ – строительный объем;

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

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

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

I – расчетный индекс пересчета строительно-монтажных работ в ценах 1984 г. к ценам на III квартал 2016 г. (равен 148,53 по данным Регионального Центра Ценообразования в строительстве (183715 г. Мурманск, ул. Капитана Егорова, д. 14 офис 204) <http://www.rccs.ru>).

ПП – прибыль предпринимателя.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

| Исходные данные | Обозначение | Здание станции технического обслуживания | Источник информации |
|--|----------------------|---|---|
| Литера | | А | |
| Год постройки | | 1994 | Технический паспорт на объект |
| Строительный объем, м ³ | V | 11 447 | Технический паспорт на объект |
| Стоимость 1 м ³ в ценах 1969 г., руб. | С | 25 | |
| Наименование объекта-аналога | | ГЛАВНЫЕ КОРПУСА СТАНЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ | Сборники УПВС |
| Сборник УПВС, № | | Сборник № 23. Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог | |
| Таблица, № | | 29 в | |
| Индекс удорожания на 1984 г. | К ₈₄ | 1,17 | Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек" |
| Территориальный коэффициент | И _т | 1,01 | То же |
| Индекс удорожания на 2016 г. | И | 148,53 | РЦС, выпуск 80 на 3 квартал 2016 г. |
| ПСВ, руб. | | 50 228 835 | Расчётное значение |
| НДС | | 1,18 | |
| ПСВ, руб. | | 59 270 026 | |
| Прибыль предпринимателя | | 14,70% | Расчётное значение |
| Полная стоимость воспроизводства, руб. (округленно) | С_в | 67 982 719 | Расчётное значение |

Принт – скрин Объекта - аналога по сборнику УПВС

Список сборников > Сборник № 23. Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог

ОТДЕЛ II. Здания и сооружения автомобильного транспорта.

Алекс М. Мислер
Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Алекс М. Мислер
Оценка машин и оборудования. Комитет по машинам и специальному техническому оборудованию. Всероссийского общества оценщиков

Алекс М. Мислер
Иллюстрированное руководство по оценке ювелирных изделий

ГЛАВНЫЕ КОРПУСА СТАНЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ

Здания одноэтажные, огнестойкость II степени, отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям, электроснабжение от местных сетей. Фундаменты железобетонные сборные, стены кирпичные или панельные, лоджии сборные железобетонные, перегородки кирпичные и др. Полы бетонные и из керамических плиток. Крыша рулонная, отделка простая.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания (в рублях)

| Территориальные индексы | Объем здания в м ³ до | | |
|-------------------------|----------------------------------|--------|--------------|
| | 5000 | 10 000 | свыше 10 000 |
| 1 | 31,0 | 21,5 | 21,2 |
| 2 | 32,9 | 22,8 | 22,5 |
| 3 | 33,8 | 23,4 | 23,1 |
| 4 | 36,6 | 26,4 | 25,0 |
| 5 | 39,7 | 27,5 | 27,1 |
| 6 | 43,1 | 29,9 | 29,5 |
| 7 | 45,9 | 31,8 | 31,4 |
| 8 | 55,5 | 38,5 | 37,9 |
| 9 | 56,4 | 39,1 | 36,6 |

Удельные веса отдельных конструктивных элементов (в процентах)
(К табл. 29)

| Наименование конструктивных элементов | а | б | в |
|--|-----|-----|-----|
| Фундаменты | 6 | 8 | 10 |
| Кирпачи, стены и перегородки | 30 | 20 | 17 |
| Покраски и отделка | 10 | 11 | 9 |
| Крыша | 9 | 9 | 9 |
| Полы | 6 | 6 | 6 |
| Проемы | 4 | 6 | 5 |
| Отделочные работы | 3 | 6 | 5 |
| Внутренние сантехнико-технические работы и электротехнические устройства | 24 | 26 | 32 |
| Прочие работы | 8 | 8 | 7 |
| Итого | 100 | 100 | 100 |

Девелопмент в инвестиционно-



РЦЦС
ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Региональный Центр Ценообразования
в строительстве»**

183715, г. Мурманск, ул. Егорова, д. 14, оф. 503
тел./факс: (8152) 45-57-24, 400-500 (доб. 222)
факс: (8152) 400-501 (доб.201)
www.rccs.ru

Исх. № 222 от 29.07.16г.

ООО " ЮФ Аудит Сервис "

ООО "Региональный Центр ценообразования в строительстве" по Мурманской области на Ваш запрос (вх.269 от 25.07.16г.) сообщает:

Расчетные индексы (комплексные) на полный комплекс строительно- монтажных работ (СМР) в сметных ценах 1984 и 2000 гг. (составленной с применением новой редакции Территориальной базы) при новом строительстве и реконструкции объектов по видам строительства (без учета прочих затрат, оборудования и НДС) к уровню цен на 01.07.2016 года.

Индексы, указанные в числителе столбца 3 таблицы, должны применяться к полной стоимости СМР в сметных ценах 1984 года с учетом накладных и плановых накоплений по нормативам, действующим в 1984 года.

Индексы, указанные в знаменателе столбца 3 таблицы, должны применяться к полной стоимости СМР в сметных ценах 2000 года с учетом накладных и сметной прибыли по нормативам, действующим на текущий момент составления сметной документации.

Лимитированные затраты (на временные здания и сооружения и зимнее удорожание) в соответствующих размерах могут начисляться до применения расчетных индексов, или после.

| Шифр | Виды строительства | Индексы | | |
|----------|--|--|--------------------------|---|
| | | в числителе - к базисной (1984г.) стоимости в знаменат. - к базисной (2000г.) стоимости | | |
| | | СМР без (НДС, прочих затрат, оборудования) | материалов в составе СМР | эксплуатации строительных машин в составе СМР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | <i>Изменение с начала 2016 года, %</i> | <i>1,47%</i> | <i>0,05%</i> | <i>1,71%</i> |
| | <i>то же к предыдущему кварталу, %</i> | <i>0,20%</i> | <i>0,38%</i> | <i>0,17%</i> |
| 40.10.01 | Всего по строительству | 148,53 | 109,37 | 181,59 |
| | | 6,533 | 4,610 | 7,552 |

11.1.4 Определение износа и устареваний

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

Физический износ

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

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

- ✓ нормативный метод;

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

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

Согласно нормативному методу физический износ объекта определяется по формуле:

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

Где:

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

ΦI_i - физический износ i-го конструктивного элемента;

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

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

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrt.ru/analitica.htm).

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

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

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

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста²² и срока экономической жизни²³ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

²² Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

²³ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

где:

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

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

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

Физический износ методом экспертизы состояния, определяется на основании осмотра оцениваемых объектов недвижимости, консультации с представителями Заказчика и с использованием шкалы для определения физического износа в зависимости от соотношения технического состояния здания и величины физического износа, приведенной в следующей таблице²⁴.

Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

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

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

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

Определение физического износа оцениваемого здания представлено в таблице ниже.

²⁴ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

| № п/п | Конструктивные элементы | Удельный вес конструктивных элементов, % | Стоимость, руб. | Исправимый износ | | Неустраняемый износ короткоживущих элементов | | | | | | Неустраняемый износ долгоживущих элементов | | | | | Общий физический износ, % | | | |
|-------|---------------------------------|--|-------------------|------------------|-----------------|--|-----------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|----------|--|-------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|-----------------|
| | | | | % износа | Удельный вес, % | Остаточная стоимость, % | Удельный вес, % | Хронологический возраст | Экспертный возраст | срок экономической жизни | Износ, % | Удельный вес, % | Остаточная стоимость, % | Удельный вес, % | Хронологический возраст | Экспертный возраст | | срок экономической жизни | Износ, % | Удельный вес, % |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Фундаменты | 10 | 6 798 272 | | | 10,00 | | | | | | 10 | 22 | 15 | 150 | 10,00 | 1 | 9,00 | | |
| 2 | Стены и перегородки | 17 | 11 557 062 | | | 17,00 | | | | | | 17 | 22 | 15 | 150 | 10,00 | 1,7 | 15,30 | | |
| 3 | Перекрытия | 9 | 6 118 445 | | | 9,00 | | | | | | 9 | 22 | 15 | 150 | 10,00 | 0,90 | 8,10 | | |
| 4 | Крыша | 9 | 6 118 445 | 35 | 3,15 | 5,85 | 22 | 22 | 35 | 62,86 | 3,677 | 2,17 | | | | | | 2,17 | | |
| 5 | Полы | 6 | 4 078 963 | 30 | 1,80 | 4,20 | 22 | 22 | 30 | 73,33 | 3,08 | 1,12 | | | | | | 1,12 | | |
| 6 | Окна и двери | 5 | 3 399 136 | 30 | 1,50 | 3,50 | 22 | 22 | 45 | 48,89 | 1,711 | 1,79 | | | | | | 1,79 | | |
| 7 | Внутренняя отделка | 5 | 3 399 136 | 30 | 1,50 | 3,50 | 22 | 22 | 30 | 73,33 | 2,567 | 0,93 | | | | | | 0,93 | | |
| 8 | Внутренние с/т и э/т устройства | 32 | 21 754 470 | 30 | 9,60 | 22,40 | 22 | 22 | 30 | 73,33 | 16,43 | 5,97 | | | | | | 5,97 | | |
| 9 | Прочие работы | 7 | 4 758 790 | | | 7,00 | | | | | | 7,00 | 22 | 15 | 150 | 10,00 | 0,70 | 6,30 | | |
| | ИТОГО | 100 | 67 982 719 | | | 82,45 | | | | | | 54,99 | | | | | | 50,69 | 49,31 | |

Функциональное устаревание

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких 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 неустраняемым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности или стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

В настоящем случае функциональный износ отсутствует, поскольку оцениваемый объект построен с применением материалов и конструкций, которые обеспечивают максимальную полезность.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

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

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

Совокупный (накопленный) износ

Расчет совокупного (накопленного) износа производится методом разбивки по составляющим износа.

Суммарные потери стоимости от одновременного влияния различных видов износа ($I_{сов}$) определяются:

$$I_{сов} = (1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{функ}) * (1 - I_{внеш})) * 100$$

где: $I_{физ}$ – физический износ (%),
 $I_{функ}$ – функциональный износ (%),
 $I_{внеш}$ – внешний износ (%).

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

| Наименование объекта недвижимости | Стоимость нового строительства, руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Внешний износ, % | Износ, % | Стоимость накопленного износа, руб. (гр.2хгр.6) | Стоимость воспроизводства, руб. (гр.2-гр.7) |
|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|----------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Здание станции технического обслуживания | 67 982 719 | 49,31 | 0 | 0 | 49,31 | 33 523 358 | 34 459 361 |

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

| Наименование объекта недвижимости | Стоимость воспроизводства улучшения, руб. | Стоимость земельного участка, руб. | Остаточная стоимость замещения, руб. |
|--|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Здание станции технического обслуживания | 34 459 361 | 2 456 200 | 36 915 561 |

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта недвижимости – здания станции технического обслуживания, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14, определенная в рамках затратного подхода, по моим расчетам по состоянию на 21.09.2016 г. может составить:

36 915 561 (Тридцать шесть миллионов девятьсот пятнадцать тысяч пятьсот шестьдесят один) рубль

12 Доходный подход к оценке

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

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

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

$$ПВД = S \cdot A_{пл}$$

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

S - площадь Объекта оценки.

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

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

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

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

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

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

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

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

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

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

$$K_c = 1 - K_n$$

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

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

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

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

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

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции. При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими

сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

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

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

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

12.1.1 Обоснование выбора метода доходного подхода

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

12.1.2 Определение рыночной арендной ставки.

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

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

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

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Таблице ниже.

| Параметры | Объекты - аналоги | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| Адрес | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Домостроительная, д.16 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Свердлова, р-он д.9 | Мурманская область, г. Мурманск, пр-кт Героев Североморцев, д.82/2 |
| Местонахождение в пределах города | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) |
| Тип объекта недвижимости | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | часть здания |
| Материал стен | кирпичные | профлист | кирпичные |
| Назначение | автосалон | различное функциональное назначение (магазин, автосалон) | различное функциональное назначение (магазин, автосалон) |
| Площадь, кв.м | 1 982,3 | 760,0 | 500,0 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | удовлетворительное |
| Состояние | стандартный ремонт | стандартный ремонт | стандартный ремонт |
| Этажность | 1 | 1,2 | 1 |
| Парковка | есть | есть | есть |
| Тип входа | отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход |
| Наличие коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Оцениваемые права | аренда | аренда | аренда |
| Тип сделки | предложение | предложение | предложение |
| Дата предложения | 29.06.2016 | 28.07.2016 | 03.08.2016 |
| Арендная ставка, руб. за кв. м с НДС | 500 | 500 | 350 |
| Контактные данные | Тел.: 8-950-895-14-23 | Тел.: 8-902-281-14-26 | Тел.: 8-908-607-78-10 |
| Источник информации | База недвижимости "Хибины" | База недвижимости "Домофонд.ру" | База недвижимости "Домофонд.ру" |
| Интернет - источник | http://www.hibiny.com/re/sale/item/153531 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-murmansk-166725086 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-murmansk-142478934 |

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

| Элемент сравнения | Здание станции технического обслуживания | Объекты сравнения | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Арендная ставка, руб. за кв. м с НДС | | 500 | 500 | 350 |
| <i>Условия аренды</i> | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 500 | 500 | 350 |
| <i>Снижение стоимости в процессе торгов</i> | Рыночная стоимость | Стоимость предложения | Стоимость предложения | Стоимость предложения |
| Корректировка | | -16,9% | -16,9% | -16,9% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 416 | 416 | 291 |
| <i>Дата продажи/дата выставления на торги</i> | 21.09.2016 | 29.06.2016 | 28.07.2016 | 03.08.2016 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 416 | 416 | 291 |
| <i>Местоположение</i> | г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Домостроительная, д.16 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Свердлова, р-он д.9 | Мурманская область, г. Мурманск, пр-кт Героев Североморцев, д.82/2 |
| <i>Местонахождение в пределах города</i> | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) |
| Корректировка в % выражении | | 0% | -17% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 416 | 345 | 291 |
| <i>Физические характеристики:</i> | | | | |
| <i>Общая площадь помещения, м²</i> | 2 545,8 | 1 982,3 | 760,0 | 500,0 |
| Корректировка | | -2% | -9% | -13% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 253 |
| <i>Тип объекта</i> | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | часть здания |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 8% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 272 |
| <i>Физическое состояние здания</i> | хорошее | хорошее | хорошее | удовлетворительное |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 23% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 335 |
| <i>Состояние отделки</i> | хорошая | стандартный | стандартный | стандартный |

| | (стандартный ремонт) | ремонт | ремонт | ремонт |
|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 335 |
| <i>Наличие коммуникаций</i> | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Корректировка в % выражении | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 335 |
| <i>Этажность объекта</i> | 1 | 1 | 1,2 | 1 |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 314 | 335 |
| <i>Материал стен</i> | кирпич | кирпичные | профлист | кирпичные |
| Корректировка | % | 0% | 16% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 407 | 364 | 335 |
| Средневзвешенная величина арендной ставки за 1 м² /руб./месяц, с учётом НДС | | | 369 | |
| Средневзвешенная величина арендной ставки за 1 м² /руб./год, с учётом НДС | | | 4 424 | |

12.1.3 Обоснование корректировок

12.1.3.1 Корректировка на условия аренды

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

12.1.3.2 Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

По информации специалистов агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий), а также по материалам сайтов internet-порталов (www.riomurmansk.ru, www.rielt.net.ru, www.avito.ru), а также в соответствии с обзором рынка коммерческой недвижимости г. Мурманска, в настоящее время участники сделок идут на снижение цены предложения. В ходе переговоров цены предложения могут быть снижены на 5 - 20%. Скидка зависит от привлекательности объекта, его потенциала, а также степени его переоцененности собственником (часто собственники изначально запрашивают завышенную цену, желая получить максимальную выгоду от сдачи объекта).

Размер корректировки подтвержден исследованиями Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на торг (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.313).

| Класс объекта | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,9% | 13,2% | 14,7% |
| Высококласные офисы (офисы классов А, В) | 13,5% | 12,8% | 14,3% |
| Высококласная торговая недвижимость | 13,2% | 12,4% | 14,0% |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,9% | 16,0% | 17,9% |

Цены предложений аналогов были откорректированы на величину из указанного диапазона – 16,9%.

12.1.3.3 Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

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

12.1.3.4 Корректировка на местоположение

К факторам местоположения относятся:

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

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

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

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

Размер корректировки определен на основании расположения объектов в типовых зонах города, которые характеризуются своими ценообразующими факторами. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на местоположение (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.92).

Классификация типовых территориальных зон внутри города

| Типовые зоны в пределах города | Код |
|--|-----|
| Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | I |
| Центры административных районов города (территории бизнес-центров и крупных торговых центров) | II |
| Спальный микрорайон высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) | III |
| Спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) | IV |
| Район вокруг крупных промпредприятий (промзона, окраина городов, территории старой застройки) | V |
| Районы крупных автомагистралей города | VI |

Отношение арендных ставок офисно – торговых объектов по районам города

| Ставки | | Аналог | | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,16 | 1,29 | 1,41 | 1,68 | 1,37 |
| | II | 0,86 | 1,00 | 1,12 | 1,22 | 1,46 | 1,19 |
| | III | 0,77 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,32 | 1,07 |
| | IV | 0,71 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,20 | 0,97 |
| | V | 0,59 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 1,00 | 0,81 |
| | VI | 0,73 | 0,84 | 0,93 | 1,03 | 1,23 | 1,00 |

Для объекта – аналога №2 вводилась понижающая корректировка в размере -17% (0,83-100% = -17%).

12.1.3.5 Корректировка на площадь

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

В данном случае корректировка вводилась. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на площадь (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.130).

Корректировка на площадь (фактор масштаба) для офисно-торговых объектов

| Общая площадь (фактор масштаба) | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------|
| Площадь, кв.м | <100 | 100 - 250 | 250 – 500 | 500 – 750 | 750 – 1000 | 1000 – 1500 | 1500 - 2000 | >2000 |
| <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,24 | 1,29 | 1,34 | 1,39 | 1,42 |
| 100 - 250 | 0,94 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,33 |
| 250 – 500 | 0,86 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,15 | 1,20 | 1,21 |
| 500 – 750 | 0,81 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,14 |
| 750 – 1000 | 0,78 | 0,83 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,10 |
| 1000 – 1500 | 0,75 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| 1500 - 2000 | 0,72 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,71 | 0,75 | 0,82 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,98 | 1,00 |

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

По информации специалистов агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий; АН «Городской центр недвижимости», тел.: (8152) 44-78-83, агент Дмитрий и др.), а также по материалам, опубликованным в периодических изданиях «Real estate», «Из рук в руки», сайтов internet-порталов (www.riomurmansk.ru, www.mdc51.ru/murmansk_prodazha, www.rielt.net.ru), а также в соответствии с обзором рынка коммерческой недвижимости г. Мурманск стоимость 1 кв.м. офисной площади в отдельностоящем здании выше стоимости 1 кв.м. офисной площади во встроенном помещении.

Часть объектов – аналогов представляют собой встроенные помещения, в отличии от объекта оценки – отдельностоящего здания, что требует внесения корректировок.

Размер корректировки на тип объекта определен согласно исследованиям Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировки. (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.145).

Корректировка на тип здания

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | |
|--|-----------------|----------------|
| | Среднее | Интервал |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,93 | 0,88 0,98 |

Корректировка вносилась в размере 8% ($1/0,93-100\% = 8\%$).

12.1.3.7 *Корректировка на материал стен здания*

Объекты оценки представляет собой капитальное кирпичное строение, в отличии от одного из объектов - аналогов, что требует внесения корректировок.

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на материал стен (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.149).

Корректировка на материал стен для офисно-торговых объектов

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | |
|---|-----------------|----------------|
| | Среднее | Интервал |
| Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич – панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,86 | 0,85 0,87 |

К аналогу применялся коэффициент в размере 16% ($1/0,86 -100\% = 16\%$).

12.1.3.8 *Корректировка на физическое состояние здания*

Объекты – аналоги представляют собой здание, физическое состояние которых можно описать как хорошее, здания недавно построены, за исключением объекта аналога №3, поэтому введение корректировок требуется.

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на физическое состояние здания (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.174).

Корректировка на физическое состояние для офисно-торговых объектов

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | |
|---|-----------------|----------------|
| | Среднее | Интервал |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,13 1,34 |

Для Объекта – аналога №3 вносилась корректировка в размере 23%.

12.1.3.9 *Корректировка на состояние отделки*

На основе бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

| Уровень отделки помещений | Описание |
|---------------------------------|--|
| Стандартный ремонт | обновление интерьера, включающее в себя монтаж подвесных потолков типа "Армстронг", косметический ремонт стен, покраска стен в 2 слоя в/д красками, настил офисного напольного покрытия (линолеум, ковралин), электромонтажные работы (установка светильников, розеток) |
| Комплексный ремонт | обновление интерьера, включающее в себя монтаж подвесных потолков типа "Армстронг", подготовку стен (снятие обоев и т.д.), шпатлевку стен под обои с оклеиванием обоями, покраску стен по обоям в 2 слоя в/д красками, снятие старого напольного покрытия с выравниванием полов, настил офисного линолеума, ламината, ковралин, прокладку электропроводов на освещение с установкой светильников, установка дополнительных розеток |
| Капитальный ремонт (евроремонт) | современная отделка помещения, включающая в себя монтаж систем вентиляции, монтаж подвесного потолка типа "Армстронг", "Грильято" и т.д., зашивку стен ГКЛ с последующей подготовкой, оклейку стен обоями с последующей покраской, установку дверей межкомнатных, установку радиаторов отопления, комплекс электромонтажных работ, установку светильников, розеток, выключателей, выравнивание полов, укладку напольных покрытий (ламинат, линолеум, ковралин), установку подоконников пластиковых |

В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на состояние (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.183).

Корректировка на состояние отделки для офисно-торговых объектов

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | |
|--|-----------------|-------------|
| | Среднее | Интервал |
| Отношение арендной ставки объекта без отделки к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,78 | 0,77 – 0,80 |
| Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 – 0,87 |
| Отношение арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,23 | 1,21 – 1,24 |

Внесение корректировок не требуется.

12.1.3.10 Корректировка на наличие отдельного входа

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

Объекты – аналоги имеют отдельный вход, как и объект оценки, что не требует внесения корректировок.

12.1.3.11 Корректировка на этажность объекта

Объекты – аналоги представляют собой одноэтажные здания, как и объект оценки, что не требует внесения корректировок.

12.1.3.12 Веса аналогов

Рыночная арендная ставка определялась как среднее арифметическое скорректированных ставок объектов-аналогов.

12.1.4 Потери на простой и неиспользование площадей

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

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

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

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

Для оцениваемого здания коэффициент неиспользования составит 22% (определяется из расчета того, что арендодатель 2,5 - 3 месяца тратит на поиск арендатора ($(2,75/12 \times 100 \%) = 22\%$ или в долях 0,22. Таким образом, коэффициент загрузки составит $(K_z) = 1 - 0,22 = 0,78$).

Величина коэффициента подтверждена исследованиям Лейфера Л.А. (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.221).

12.1.5 Потери при сборе арендных платежей

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

12.1.6 Операционные расходы

Применительно к оцениваемому объекту необходимо выделить статьи расходов, которые сведены ниже в таблицу. Для определения затрат по данным статьям были использованы данные, предоставленные Заказчиком.

Расходы на управление заложены в размере 5% от ДВД, что подтверждается рыночными данными и интервью с представителями управляющих компаний.

| Статьи расходов | Рублей в год |
|--|------------------|
| Постоянные | 677 741 |
| Налог на имущество (2,2%) | 643 240 |
| Страховка (0,1%) | 34 501 |
| Переменные | 750 646 |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные, приходящиеся на арендодателя | 311 446 |
| Расходы на управление (5% от ДВД) | 439 200 |
| Итого операционные расходы, руб. | 1 428 387 |

Налог на имущество

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

платежей в бюджет по налогу на имущество проводился, исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от налогооблагаемой стоимости имущества.

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

Страховка

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страхование имущества. Страховой сбор составляет 0,1% - 0,3% от рыночной стоимости, полный пакет: пожар, залив, противоправные действия третьих лиц, стихийные действия и т.д. Основание - обзор тарифов страховых компаний «Страховой Дом ВСК» (г. Мурманск, пр. Ленина, 16а, Тел.: (8152) 25-17-14), ОСАО «Ингосстрах» (г. Мурманск, ул. Заводская, д.6, Тел.: (+7 8152) 23-99-50, 23-52-70, 23-99-74). В расчетах принято минимальное значение диапазона страховых премий - 0,1% в виду конкуренции на рынке страхования и желанием страховых компаний предложить наиболее выгодные для клиента условия страхования.

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

Коммунальные платежи

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

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

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

Ежемесячный коммунальный платеж по объекту оценки, руб./м2

| Коммунальные услуги | Измеритель | Нормативы | Тарифы | Ежемесячный платеж, руб./ м2 |
|--|----------------------------|-----------|---------|------------------------------|
| Отопление | Гкал/м ² /месяц | 0,01048 | 2977,96 | 31,2090208 |
| Водоснабжение | м3 на 1 м2 в месяц | 0,14000 | 24,9 | 3,486 |
| Водоотведение | м3 на 1 м2 в месяц | 0,23000 | 15,87 | 3,6501 |
| Электроэнергия | к/вт в час на м2 в месяц | 3,29000 | 2,43 | 7,9947 |
| Итого, по объекту оценки, за 1 м ² | | | | 46,3398208 |
| Площадь объекта оценки, м ² | | | | 2545,8 |
| Итого, по объекту оценки, руб. | | | | 1 415 662,99 |
| Коммунальные услуги, приходящиеся на арендодателя, с учетом загрузки помещений²⁵ | | | | 311 446 |

Источник информации: расчеты Оценщика

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

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

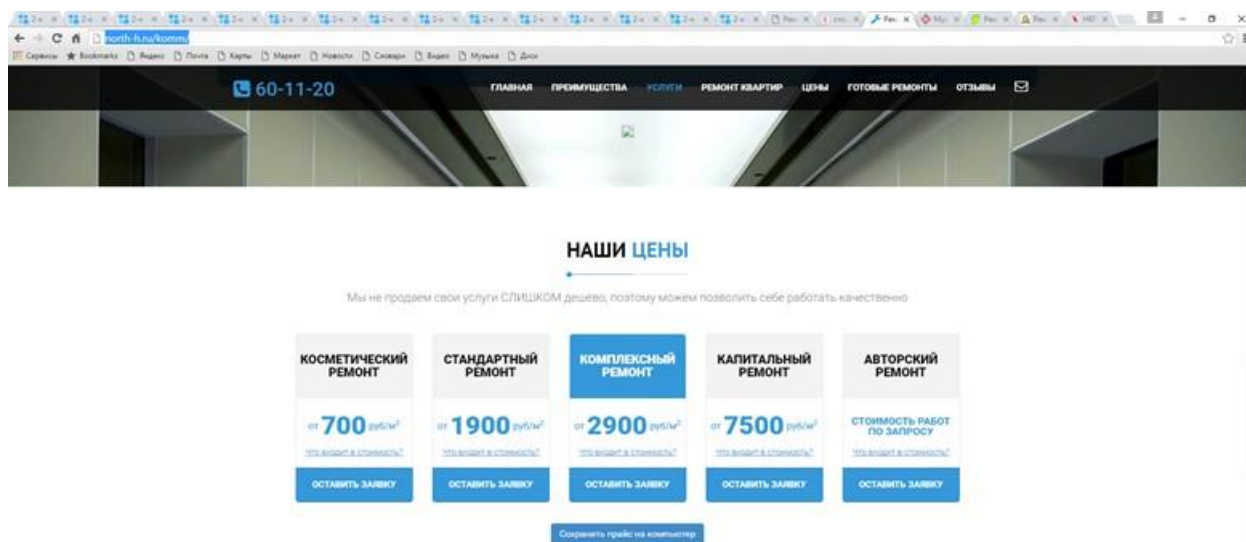
²⁵ Структура и величина расходов, связанных с эксплуатацией оцениваемых помещения принимается в расчетах только в период отсутствия арендаторов, так как при сдаче аналогичных помещений в аренду коммунальные платежи оплачивает непосредственно сам арендатор.

Резерв на замещение

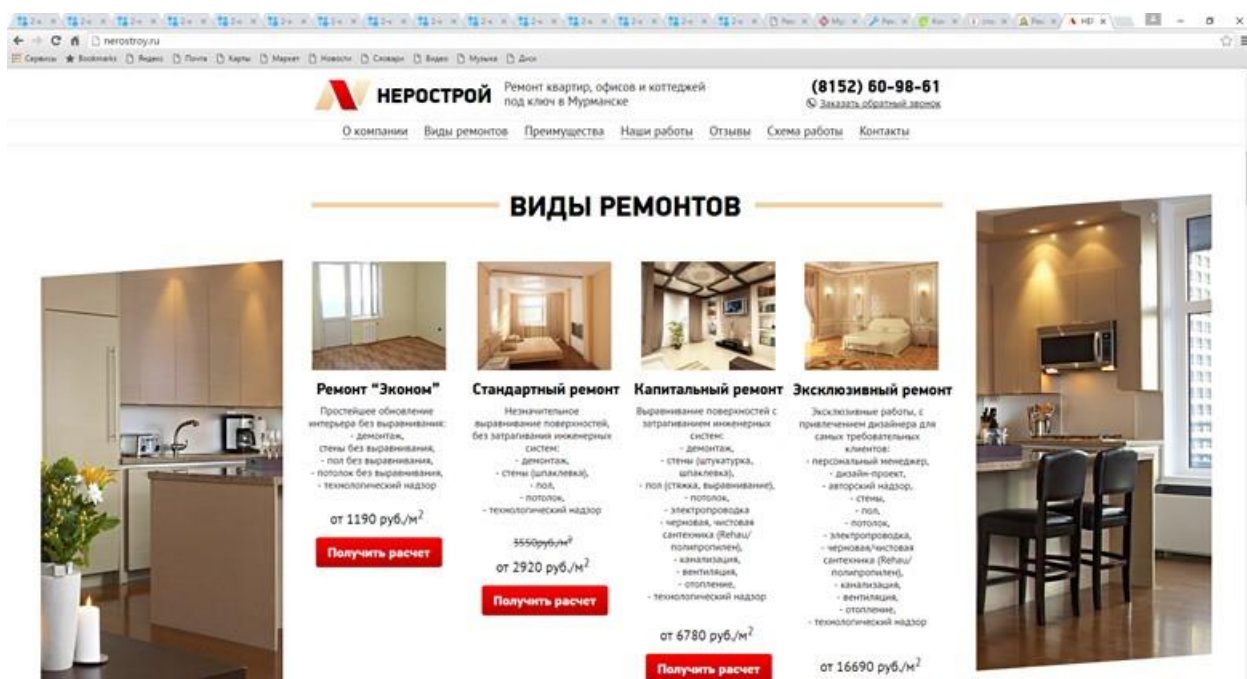
Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

Рзам – ежегодные отчисления в фонд замещения;

Срем – средняя стоимость капитального ремонта по состоянию на дату оценки – 7 140 руб./кв.м, определенная по данным строительно – ремонтных организаций г. Мурманска;



Источник информации: <http://north-h.ru/komtm/>



Источник информации: <http://nerostroy.ru/>

i – процентная ставка (средняя ставка по вкладам для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года равная $10,015\% = (9,88\% + 10,15\%)/2$);

| Операции | Срок | Январь 2016 |
|---------------------------------|---|-------------|
| Кредиты физическим лицам | до 1 года, включая "до востребования" | 25,85 |
| | свыше 1 года | 18,49 |
| Кредиты финансовым организациям | всего до 1 года, включая "до востребования" | 13,48 |
| | в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства | 16,56 |
| | всего свыше 1 года | 13,78 |
| | в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства | 16,20 |
| Депозиты физических лиц | "до востребования" | 3,59 |
| | до 1 года без "до востребования" | 9,65 |
| | до 1 года, включая "до востребования" | 8,89 |
| Депозиты финансовых организаций | свыше 1 года | 9,88 |
| | до 1 года, включая "до востребования" | 10,15 |

Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat.

n – периодичность проведения капитального ремонта. Капитальный ремонт здания производится согласно ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" и составляет 30 лет.

| Наименование | ККР | ВКР |
|--|-----|-----|
| б. Общие здания | 6 | |
| I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом | ТР | 3 |
| | ВКР | 6 |
| | ККР | 30 |
| II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные: перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | ТР | 3 |
| | ВКР | 6 |
| | ККР | 30 |
| III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные: колонны и столбы железобетонные или кирпичные: перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | ТР | 3 |
| | ВКР | 6 |
| | ККР | 30 |
| IV. Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы железобетонные или кирпичные: перекрытия деревянные | ТР | 3 |
| | ВКР | 6 |
| | ККР | 30 |
| V. Со стенами облегченной каменной кладки: колонны и столбы кирпичные или деревянные | ТР | 3 |
| | ВКР | 6 |
| | ККР | 24 |

Источник информации: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=649

Расчет величины резерва на замещение приведен в таблице далее.

| Наименование | Показатель |
|--|------------|
| Стоимость капитального ремонта, руб./кв.м. | 7 140,00 |
| Периодичность проведения капитального ремонта, лет | 30 |
| Процентная ставка (средняя ставка вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года) | 10,02 |
| Резерв на замещение, руб./кв.м. | 43,28 |

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Общая площадь, кв.м. | 2 545,80 |
| Резерв на замещение, руб. | 110 189,20 |

12.1.7 Определение ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации r для оцениваемого доходным подходом объекта оценки приведен ниже в таблице на основе безрисковой ставки rf , премий за риски и нормы дохода.

Расчет ставки капитализации проведен кумулятивно по формуле:

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

Где:

r – Ставка капитализации;

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

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

$r1 - r3$ - поправки на различные риски.

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

Расчет ставки капитализации

| Показатель | Объект оценки | Источник информации |
|-------------------------------|---------------|---|
| Год постройки | 1994 | Технический паспорт на объект оценки |
| Норматив службы, лет | 150 | Данные размещенные на Интернет – сайте: http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdanij_po_kapitalnosti.htm |
| Прогноз срока службы, лет | 128 | Расчетное значение |
| Ликвидность, месяцев | 9 | Анализ рынка недвижимости |
| Безрисковая ставка | 8,97% | http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp |
| Поправка на риски, ic | 1,20% | Расчетное значение |
| Поправка на ликвидность, il | 6,24% | Расчетное значение |
| Бремя управления, in | 1,0% | http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g- |
| Норма возврата капитала, nk | 0,78% | Расчетное значение |
| Ставка капитализации, r | 19,25% | $r = io + ic + il + in + nk$ |

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже даны необходимые пояснения к расчету.

Прогноз срока службы

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

1. Классификация жилых зданий по капитальности

| Группа зданий | Характеристика здания и конструктивных элементов | Срок службы здания, лет |
|---------------|--|-------------------------|
| I | Здания каменные, особо капитальные; фундаменты - каменные и бетонные; стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия - железобетонные | 150 |
| II | Здания каменные, обыкновенные; фундаменты - каменные; стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия - железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам | 125 |
| III | Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 100 |
| IV | Здания деревянные, рубленые и брусчатые, смешанной конструкции; фундаменты - ленточные бутовые; стены - рубленые, брусчатые, смешанные (кирпич и дерево); перекрытия - деревянные | 50 |
| V | Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты - на деревянных ступях при бутовых столбах; стены - каркасные и др.; перекрытия - деревянные | 30 |
| VI | Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные | 15 |

2. Классификация общественных зданий по капитальности

| Группа зданий | Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий | Срок службы здания, лет |
|---------------|---|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| I | Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами | 175 |
| II | Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 150 |
| III | Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные; перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам | 125 |
| IV | Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы - железобетонные; перекрытия - деревянные | 100 |
| V | Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы - кирпичные или деревянные; перекрытия - деревянные | 80 |
| VI | Здания деревянные; стены - бревенчатые или брусчатые | 50 |
| VII | Здания деревянные каркасные, щитовые | 25 |
| VIII | Облегченные здания | 15 |
| IX | Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли | 10 |

Источник информации:

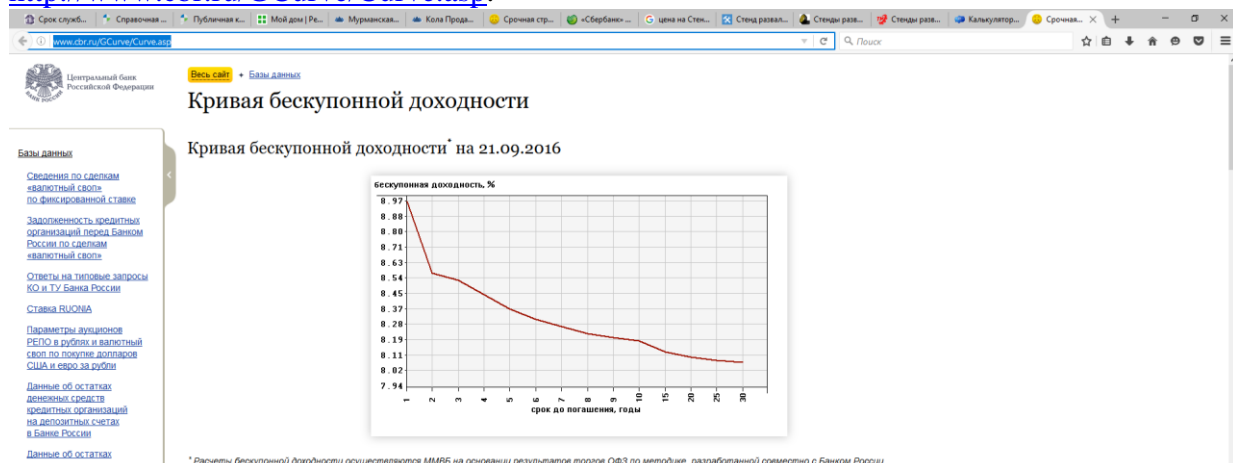
http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdanij_po_kapitalnosti.htm

Безрисковая ставка

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

Безрисковая ставка выбрана на основании бескупонной доходности по результатам торгов ОФЗ по состоянию на 21.09.2016 г. Источник информации:

<http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp>



Поправка на риски

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

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

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

Поправка на риски

| Расчет премии за риск | Низкий | Средний | Высокий |
|---|--------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 |
| Секторный риск - влияние спроса и предложения на арендную плату | 1 | | |
| Риск износа - дополнительные ремонтные работы | 1 | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | 1 | | |
| Риск инфляции | 1 | | |
| Законодательный риск | 1 | | |
| Криминогенный фактор | 1 | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | 1 | | |
| Ухудшение общеэкономической ситуации | | 1 | |
| Бизнес-риск (неопределенность денежных потоков, вызванная бизнесом, которым занимается арендатор) | | 1 | |
| Риск управления объектом | 1 | | |
| Количество наблюдений | 8 | 2 | 0 |
| Взвешенный итог | 8 | 4 | 0 |
| Количество рисков | 10 | | |
| Поправка на риски | 1,2% | | |

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

Риск износа – низкий уровень, обусловлен удовлетворительным состоянием здания.

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

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

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

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

Низкая ликвидность

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

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

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

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

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

Величину срока экспозиции принимаем на среднем уровне 9 месяцев с учетом характера объекта – объекты недвижимости, как правило, реализуются достаточно медленно, что снижает степень их ликвидности по сравнению с движимым имуществом, безрисковая ставка определена выше в размере 8,97%.

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

Время управления

Данный риск подлежит оценке с трудом и, по мнению риэлторов, может для оцениваемого здания по договору с собственником составлять 1,0% с учетом целевого назначения помещений.

Смысл этих значений состоит в следующем:

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

| Показатель | Значение, % |
|------------------------|-------------|
| Мода | 1,00 |
| Медиана | 1,00 |
| Среднее арифметическое | 0,89 |

В выборках с достаточно большим разбросом значений для снижения влияния выбросов и других отклонений в качестве среднего значения лучше всего применять медианное значение, так как данная величина более робастна. В нашем случае значение среднего арифметического и медианы совпадают, что еще раз доказывает однородность выборки.

Выводы:
Согласно проведенному анализу, интервал нахождения премии за риск инвестиционного менеджмента по состоянию на январь 2015г. составляет от 0,59% до 1,33% наиболее вероятное значение премии за риск инвестиционного менеджмента при определении ставки капитализации доходов от эксплуатации недвижимости - 0,89%.

Источник информации: <http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g>

Норма возврата капитала

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

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

Норма возврата капитала может быть рассчитана любым из трех методов²⁶:

- Прямолинейный метод (метод Ринга);
- Аннуитетный метод (метод Инвуда);

²⁶ С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm

- Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда).

Прямолинейный метод, называется методом Ринга.

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

Аннуитетный метод называется также методом Инвуда. Метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода произведен по формуле:

$$C \equiv \frac{\text{ЧОД}}{r},$$

где С — рыночная стоимость недвижимости;
 ЧОД – чистый операционный доход;
 r – коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации

| Показатель | Здание станции технического обслуживания |
|---|--|
| Основная площадь Объекта оценки (S), кв.м. | 2 545,8 |
| Арендная плата (А ст), руб./ кв.м./год | 4 424 |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год | 11 261 546 |
| Коэффициент загрузки помещений (К з) | 0,78 |
| Коэффициент сбора платежей (К с) | 1,00 |
| Действительный валовый доход (ДВД), руб./год | 8 784 006 |
| Операционные расходы, руб./год | 1 428 387 |
| Резерв на замещение, руб./год | 110 189 |
| Всего расходы, руб./год | 1 538 576 |
| Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год | 7 245 430 |
| Коэффициент капитализации | 19,25% |
| Рыночная стоимость Объекта (V), руб. | 37 629 838 |

Рыночная стоимость представленного к оценке объекта недвижимости – здания станции технического обслуживания, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14, определённая в рамках доходного подхода по моим расчетам по состоянию на 21.09.2016 г. может составить с учётом НДС 18%, рублей:

37 629 838 (Тридцать семь миллионов шестьсот двадцать девять тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей

13 Сравнительный подход к оценке

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

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

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

- достаточной - поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

- достоверной - поскольку соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Метод сравнения продаж включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты сравнения затем

корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов (проданных или продающихся на рынке) по отдельным элементам; корректировка цен объектов-аналогов.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщик опирается на цены-предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

Независимые корректировки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

При проведении корректировок следует руководствоваться следующими правилами:

- если суммарная поправка меньше 5%, то ею можно пренебречь.

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

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

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

13.1.1 Выбор объектов аналогов

На этапе выбора аналогов Оценщик проанализировал информацию по всем зданиям и помещениям офисно - торгового назначения, находящимся в Мурманске, предлагаемым на продажу.

Источники данных для анализа:

- электронный архив объявлений изданий "Все объявления" за 2016 г., расположенный по Интернет адресу: <http://rio.murmansk.ru/cgi-bin/index.pl?archive+1>;

- база данных «avito.ru»

- прямой поиск по системам yandex.ru, mail.ru с использованием поискового запроса "продам помещение автосалона» и его различных вариаций с уточнением назначения помещения.

- база данных «<http://www.rielt.net.ru>».

Критерии первичного отбора объявлений о продаже для проведения анализа:

- из объявления должно быть четко понятно, что оно опубликовано в 2016 г.;

- в объявлении должна быть указана цена предложения за объект;

- в объявлении должна быть указана площадь помещения;

- из текста объявления можно сделать вывод о сегменте рынка (разрешенном использовании) помещения.

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

- недопустимость использования информации о событиях, произошедших после даты оценки;

- однозначность результата, достоверность и проверяемость исходных данных и произведенных на их основе расчетов.

Предварительный анализ предложений о продаже показал:

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

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

Допущение № 1. Если по какому-либо ценообразующему фактору имеется частичная информация, т.е. для одних объектов значение по этому фактору указано, а для других нет,

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

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

- чтобы значение по данному фактору было достоверно и однозначно определено у объекта оценки;

- чтобы значение по данному фактору достоверно и однозначно определялось у объектов-аналогов;

- имелись данные или методики расчета корректировки для приведения цен объектов аналогов к цене объекта оценки при их отличиях по данному фактору.

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

Описание объектов-аналогов представлено в таблице.

Описание объектов – аналогов

| Параметры | Объекты - аналоги | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 |
| Адрес | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Марата, д. 1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Марата, д. 1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Рогозерская, д.10 |
| Местонахождение в пределах города | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) |
| Права на земельный участок | аренда | аренда | аренда |
| Тип объекта недвижимости | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание |
| Материал стен | кирпичные | панельные | кирпичные |
| Назначение | автосалон | автосалон | различное функциональное назначение (магазин, автосалон) |
| Площадь, кв.м | 1 170,0 | 520,0 | 1 155,2 |
| Физическое состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее |
| Состояние | стандартный ремонт | стандартный ремонт | стандартный ремонт |
| Этажность | 2 | 1 | 2 |
| Парковка | есть | есть | есть |
| Тип входа | отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход |
| Наличие коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Оцениваемые права | собственность | собственность | собственность |
| Тип сделки | предложение | предложение | предложение |
| Дата предложения | 06.07.2016 | 01.08.2016 | 07.07.2016 |
| Цена предложения, руб. | 23 000 000 | 12 777 777 | 25 000 000 |
| Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м | 19 658 | 24 573 | 21 641 |
| Контактные данные | Тел.: 8-919-635-89-01 | Тел.: 8-964-683-91-60 | Тел.: 8-965-800-02-70 |
| Источник информации | База недвижимости "Авито.ру" | База недвижимости "Домофонд.ру" | База недвижимости "Хибины" |
| Интернет - источник | https://www.avito.ru/murman sk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodno go_naznacheniya_1170_m_697799611 | http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-murmansk-163479085 | http://www.hibiny.com/re/sale/item/155309 |

13.1.2 Обоснование корректировок

13.1.2.1 Корректировка на объем передаваемых прав на помещение

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

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

13.1.2.2 Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок

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

В нашем случае подобранные аналоги расположены на земельных участках, оформленных на правах аренды, также, как и Объект оценки. Поправка не вводилась.

13.1.2.3 Корректировка на условия продажи

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

13.1.2.4 Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

По информации специалистов агентств недвижимости (ООО «Форос-недвижимость», тел.: (8152) 458-800, агент Дмитрий), а также по материалам сайтов интернет-порталов (www.riomurmansk.ru, www.rielt.net.ru, www.avito.ru), а также в соответствии с обзором рынка коммерческой недвижимости г. Мурманска, в настоящее время участники сделок идут на снижение цены предложения. В ходе переговоров цены предложения могут быть снижены на 5 - 20%. Скидка зависит от привлекательности объекта, его потенциала, а также степени его переоцененности собственником (часто собственники изначально запрашивают завышенную цену, желая получить максимальную выгоду от сдачи объекта).

Размер корректировки подтвержден исследованиями Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на торг (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.313).

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

| Класс объекта | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,9% | 16,2% | 17,7% |
| Высококласные офисы (офисы классов А, В) | 16,3% | 15,5% | 17,1% |
| Высококласная торговая недвижимость | 15,9% | 15,2% | 16,6% |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,6% | 18,6% | 20,6% |

Цены предложений аналогов были откорректированы на величину из указанного диапазона – 19,6%.

13.1.2.5 Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

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

13.1.2.6 Корректировка на местоположение

К факторам местоположения относятся:

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

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

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

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

Размер корректировки определен на основании расположения объектов в типовых зонах города, которые характеризуются своими ценообразующими факторами. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на местоположение (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.92).

Классификация типовых территориальных зон внутри города

| Типовые зоны в пределах города | Код |
|--|-----|
| Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | I |
| Центры административных районов города (территории бизнес-центров и крупных торговых центров) | II |
| Спальный микрорайон высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) | III |
| Спальный микрорайон среднеэтажной застройки (квартал застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) | IV |
| Район вокруг крупных промпредприятий (промзона, окраина городов, территории старой застройки) | V |
| Районы крупных автомагистралей города | VI |

Отношение цен офисно – торговых объектов по районам города

| Цены | Аналог | | | | | | |
|---------------|--------|------|------|------|-------------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,15 | 1,28 | 1,41 | 1,67 | 1,37 |
| | II | 0,87 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,45 | 1,19 |
| | III | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,30 | 1,07 |
| | IV | 0,71 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,19 | 0,97 |
| | V | 0,60 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 1,00 | 0,82 |
| | VI | 0,73 | 0,84 | 0,94 | 1,03 | 1,22 | 1,00 |

Для объектов – аналогов вводились понижающие корректировки в размере -16% (0,84-100% = -16%).

13.1.2.7 Корректировка на площадь объекта

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

В данном случае корректировка вводилась. В таблице ниже приведены усредненные по городам России значения корректировок на площадь (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016, с.130).

Корректировка на площадь (фактор масштаба) для офисно-торговых объектов

| Общая площадь (фактор масштаба) | | | | | | | | |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------|
| Площадь, кв.м | <100 | 100 - 250 | 250 – 500 | 500 – 750 | 750 – 1000 | 1000 – 1500 | 1500 - 2000 | >2000 |
| <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| 100 - 250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| 250 – 500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| 500 – 750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| 750 – 1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| 1000 – 1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| 1500 - 2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

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

Объекты – аналоги представляют собой отдельностоящие здания, как и объект оценки, что не требует внесения корректировок.

13.1.2.9 Корректировка на физическое состояние здания

Объекты – аналоги представляют собой капитальные кирпичные или панельные дома, физическое состояние которых можно описать как исправное, не относящееся к ветхому или аварийному, поэтому введение корректировок не требуется.

13.1.2.10 Корректировка на состояние отделки

На основе бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Уровень отделки помещений

| Уровень отделки помещений | Описание | Строительно - ремонтные компании | | Среднее значение, руб./кв.м |
|---------------------------|--|---|---|-----------------------------|
| | | ООО "Нерострой", г. Мурманск, ул. Промышленная, д.19, тел. 8(8152)-60-98-61 | North House, тел. 60-11-20 | |
| | | http://nerostroy.ru/ | http://north-h.ru/komm/ | |
| | | Стоимость отделки, руб./кв.м. | | |
| Стандартный ремонт | обновление интерьера, включающее в себя монтаж подвесных потолков типа "Армстронг", косметический ремонт стен, покраска стен в 2 слоя в/д красками, настил офисного напольного покрытия (линолеум, ковралин), электромонтажные работы (установка светильников, | 1 190 | 1 900 | 1 545 |

| | | | | |
|---------------------------------|--|-------|-------|--------------|
| | розеток) | | | |
| Комплексный ремонт | обновление интерьера, включающее в себя монтаж подвесных потолков типа "Армстронг", подготовку стен (снятие обоев и т.д.), шпатлевку стен под обои с оклеиванием обоями, покраску стен по обоям в 2 слоя в/д красками, снятие старого напольного покрытия с выравниванием полов, настил офисного линолеума, ламината, ковралин, прокладку электропроводов на освещение с установкой светильников, установка дополнительных розеток | 2 920 | 2 900 | 2 910 |
| Капитальный ремонт (евроремонт) | современная отделка помещения, включающая в себя монтаж систем вентиляции, монтаж подвесного потолка типа "Армстронг", "Грильято" и т.д., зашивку стен ГКЛ с последующей подготовкой, оклейку стен обоями с последующей покраской, установку дверей межкомнатных, установку радиаторов отопления, комплекс электромонтажных работ, установку светильников, розеток, выключателей, выравнивание полов, укладку напольных покрытий (ламинат, линолеум, ковралин), установку подоконников пластиковых | 6 780 | 7 500 | 7 140 |

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

| Уровень отделки помещений | | Аналог | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| | | Стандартный ремонт, руб./кв.м. | Комплексный ремонт, руб./кв.м | Капитальный ремонт (евроремонт), руб./кв.м | Без ремонта, руб./кв.м |
| Объект оценки | Стандартный ремонт | 0 | -1 365 | -5 595 | 1 545 |
| | Комплексный ремонт | 1 365 | 0 | -4 230 | 2 910 |
| | Капитальный ремонт (евроремонт) | 5 595 | 4 230 | 0 | 7 140 |

Введение корректировок не требуется.

13.1.2.11 Корректировка на наличие отдельного входа

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

Объекты – аналоги имеют отдельный вход, как и объект оценки, что не требует внесения корректировок.

13.1.2.12 Корректировка на этажность объекта

Объекты- аналоги и объект оценки имеют сопоставимую этажность, поэтому введение корректировок не требуется.

13.1.2.13 Корректировка на материал стен здания

Объекты – аналоги представляют собой капитальные кирпичные или панельные здания, также, как и объект оценки, что не требует внесения корректировок.

13.1.2.14 Веса аналогов

Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как среднее арифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

13.1.3 Расчет стоимости методом сравнительного анализа

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

| Элемент сравнения | Здание станции технического обслуживания | Объекты сравнения | | |
|--|---|---|---|---|
| | | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Стоимость предложения, руб./м ² | | 19 658 | 24 573 | 21 641 |
| Передаваемые права на помещение | право собственности | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 19 658 | 24 573 | 21 641 |
| Передаваемые права на земельный участок | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Корректировка в % выражении | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 19 658 | 24 573 | 21 641 |
| Условия продажи | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 19 658 | 24 573 | 21 641 |
| Снижение стоимости в процессе торгов | Рыночная стоимость | Стоимость предложения | Стоимость предложения | Стоимость предложения |
| Корректировка | | -19,6% | -19,6% | -19,6% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 15 805 | 19 756 | 17 400 |
| Дата продажи/дата выставления на торги | 21.09.2016 | 06.07.2016 | 01.08.2016 | 07.07.2016 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 15 805 | 19 756 | 17 400 |
| Местоположение | г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Марата, д. 1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Марата, д. 1 | Мурманская область, г. Мурманск, ул. Рогозерская, д.10 |
| Местонахождение в пределах города | район вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) |
| Корректировка в % | | -16% | -16% | -16% |

| | | | | |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| выражении | | | | |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 13 276 | 16 595 | 14 616 |
| <i>Физические характеристики:</i> | | | | |
| <i>Общая площадь помещения, м²</i> | 2 545,8 | 1 170,0 | 520,0 | 1 155,2 |
| Корректировка | | -6% | -13% | -6% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Тип объекта</i> | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Физическое состояние здания</i> | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Состояние отделки</i> | хорошая (стандартный ремонт) | стандартный ремонт | стандартный ремонт | стандартный ремонт |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Наличие отдельного входа</i> | есть | отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход |
| Корректировка в % выражении | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Этажность объекта</i> | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| <i>Материал стен</i> | кирпич | кирпичные | панельные | кирпичные |
| Корректировка | % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 12 480 | 14 438 | 13 739 |
| Суммарная корректировка, % | | 22% | 29% | 22% |
| Итоговая стоимость 1 м ² улучшений, руб. | | 13 552 | | |
| Итоговая стоимость объекта оценки, руб. | | 34 501 042 | | |

Рыночная стоимость представленного к оценке объекта недвижимости – здания станции технического обслуживания, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14, определённая в рамках сравнительного подхода по моим расчетам по состоянию на 21.09.2016 г. может составить с учётом НДС 18%, округленно до целой тысячи рублей:

34 501 042 (Тридцать четыре миллиона пятьсот одна тысяча сорок два) рубля

14 Согласование результатов оценки

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

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

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

n - количество использованных подходов к оценке,

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

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

14.13 дание

Затратный подход

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений, также затратный подход дает лишь общее представление о стоимости объектов недвижимости с учётом реальных затрат на строительство, накопленного износа и стоимости земли, не отражает тенденций рынка и не учитывает один из главных факторов при определении рыночной стоимости – местоположение объекта оценки, следовательно, приоритет данного подхода низкий и составляет 0,10.

Сравнительный подход

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с Объектом оценки. В данном случае оценщику удалось найти объекты-аналоги, которые по большинству характеристик (местоположение, общая площадь, планировка и назначение) наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. В связи с этим можно сказать, что данный подход достаточно реально отражает ценовую ситуацию, сложившуюся на рынке продаж объектов подобного назначения, и, как следствие, стоимость, полученная сравнительным подходом, вполне соответствует реальным рыночным данным, весовой коэффициент для данного подхода составит 0,50.

Доходный подход

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Рынок сдачи в аренду объектов, подобных оцениваемому неразвит. Все данные получены из интервью с сотрудниками риелторских компаний на основании данных об аналогичных проектах. Но прогнозирование арендных ставок, экономических результатов от последующей эксплуатации площадей автосалона в условиях финансового кризиса при неопределенности сроков и самой возможности длительной сдачи в аренду помещений, представляется затруднительным. Результаты, полученные в рамках доходного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Более всего доходный подход имеет значение при определении инвестиционной стоимости. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери от недозагрузки, ставка дисконтирования (капитализации), прогнозный рост/спад арендных ставок и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости. В связи

с этим можно сказать, что стоимость, полученная доходным подходом, не вполне соответствует реальным рыночным данным, весовой коэффициент для данного подхода составит 0,4.

На основании вышеизложенного целесообразно установить для данных подходов следующие весовые коэффициенты:

- затратный – 0,10;
- сравнительный подход - 0,50;
- доходный подход - 0,40.

14.2 Право аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0003185:17

Так как в ходе проведения оценки в отношении объекта оценки использовался только один из трех имеющихся подходов к оценке – сравнительный подход, как единственно информационно доступный и экономически обоснованный, тогда согласование результатов оценки сводится к приданию весового коэффициента в размере 1 или 100 % стоимости, полученным сравнительным подходом.

| № п/п | Наименование объекта | Затратный подход, вес 0,10 | | Сравнительный подход, вес 0,5 | | Доходный подход, вес 0,4 | | Рыночная стоимость, руб. (с НДС) | Рыночная стоимость, руб. (без НДС) |
|-------|--|----------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------|
| | | Ст-ть, руб. | Доля весов | Ст-ть, руб. | Доля весов | Ст-ть, руб. | Доля весов | | |
| 1 | Здание станции технического обслуживания | 36 915 561 | 3 691 556 | 34 501 042 | 17 250 521 | 37 629 838 | 15 051 935 | 35 994 000 | 30 503 000 |

15 Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов, по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки (V_m) представлен в разделе настоящего Отчета 14 «Согласование результатов».

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого (рыночного) периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0$$

Фиксированный период экспозиции оцениваемого объекта принят в размере 6 месяцев.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения предыдущих этапов, по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Так как объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

В нашем случае была принята ключевая ставка. Источник информации: сайт Центрального банка Российской Федерации, <http://cbr.ru>.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (td).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12 (ежемесячное начисление процентов).

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Значение поправочного коэффициента K_e должно определенным образом зависеть от величины коэффициента эластичности спроса по цене. Причем с учетом того, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости и всегда больше нуля, можно утверждать, что поправочный коэффициент K_e может принимать любые значения в диапазоне (0;1):

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется ниже приведенная таблица.

Таблица для определения коэффициента K_e

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса | Значение коэффициента K_e |
|--|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Значительное | Незначительная | Абсолютно эластичный | 1 |
| | Средняя | Сильно-эластичный | 1 |
| | Значительная | Средне-эластичный | 0,94 |
| Среднее | Незначительная | Слабо-эластичный | 0,85 |
| | Средняя | С единичной эластичностью | 0,76 |
| | Значительная | Слабо-неэластичный | 0,68 |
| Незначительное | Незначительная | Средне-неэластичный | 0,46 |
| | Средняя | Сильно-неэластичный | 0,16 |
| | Значительная | Абсолютно неэластичный | - |

Для ситуации абсолютно неэластичного спроса в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость. Следует также отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (ED), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

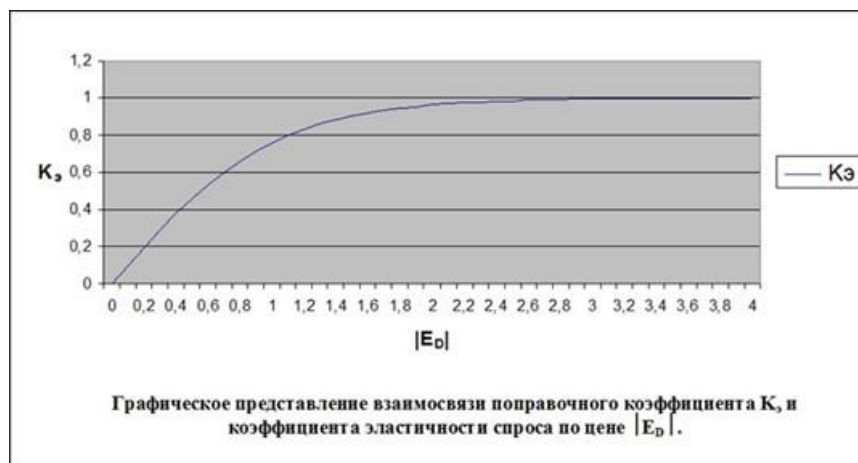
$$K_e = \text{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}$$

где th – гиперболический тангенс;

ED – коэффициент эластичности спроса по цене;

e = 2,71828 (const).

Графически зависимость, можно представить на рисунке:



Как известно, значение функции гиперболического тангенса при больших положительных значениях аргумента приближается к единице, оставаясь, все время меньше единицы. Это позволяет использовать вышеприведенное выражение для описания зависимости значения поправочного коэффициента $K_{э}$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене $|E_D|$.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов.

Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L$$

Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта согласно вышеприведенной методике представлен далее в таблице.

| № п.п. | Показатель | Значение | Примечания |
|--------|---|----------|--|
| 1 | Разумно долгий или рыночный период экспозиции объекта оценки, лет (t_r) | 1,00 | Ориентировочный период рыночной экспозиции |
| 2 | Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет (t_f) | 0,50 | Принят равный 6 месяцам согласно данным рынка |
| 3 | Период дисконтирования, лет (t_d) | 0,50 | $t_d = t_r - t_f$ |
| 4 | Годовая ставка дисконтирования, используемая при расчете ликвидационной стоимости, выраженная как десятичная дробь, (i) | 0,1 | Ключевая ставка ЦБ РФ |
| 5 | Число периодов начисления процентов в течении года (m) | 12 | Для унификации расчетов принято как ежемесячное начисление процентов |
| 6 | Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки (K_e) | 0,76 | Значение принято согласно таблицы для определения коэффициента эластичности с учетом параметров: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта оценки |
| 7 | Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) | 0,7231 | $k_L = K_e / (1 + i/m)^{t_d \times m}$ |

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта | Средневзвешенная ликвидационная стоимость, руб. (с учётом НДС) | Средневзвешенная ликвидационная стоимость, руб. (без учёта НДС) |
|-------|--|--|---|
| 1 | Здание станции технического обслуживания | 26 027 000 | 22 057 000 |

16 Итоговое заключение

16.1 Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришёл к выводу, что рыночная и ликвидационная стоимость Объекта оценки – здания станции технического обслуживания, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. Транспортная, д.14, определенная по состоянию на 21.09.2016 г., может составить округленно до целой тысячи рублей:

| № п/п | Наименование объекта | Рыночная стоимость, руб. (с НДС) | Рыночная стоимость, руб. (без НДС) | Ликвидационная стоимость, руб. (с учётом НДС) | Ликвидационная стоимость, руб. (без учёта НДС) |
|-------|--|----------------------------------|------------------------------------|---|--|
| 1 | Здание станции технического обслуживания | 35 994 000 | 30 503 000 | 26 027 000 | 22 057 000 |

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

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

Индивидуальный предприниматель-оценщик

Франчук С.Г.

03 октября 2016 г.