



ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,
принадлежащих ОАО «62 Управление начальника работ»

№ 028 – ПО – 2016

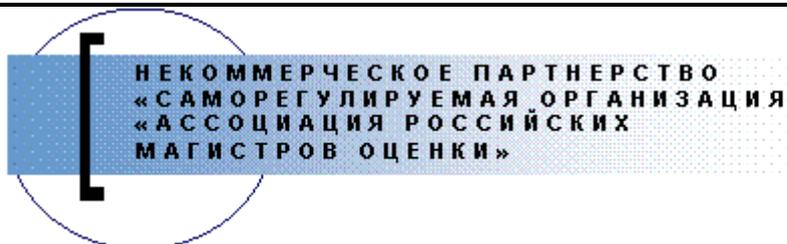
Заказчик: ОАО «62 Управление начальника работ»
ОГРН 1095190007725

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

**Дата установления
стоимости:** 31 мая 2016 г.

**Дата составления
отчета:** 27 июня 2016 г.

г. Архангельск
2016



Тел. 8-921-247-47-58, E-mail: oc-kom@yandex.ru

27 июня 2016 г.

№ 028-ПО-2016

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 028 от 31.05.2016 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «62 Управление начальника работ» ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки (ее назначение) - совершение сделки купли-продажи.

Оценка объекта произведена по состоянию на 31 мая 2016 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, 7, правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО», утвержденными Решением Президиума от 16.01.2008 г.

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

На основании проведенных расчетов и выполненного анализа информации, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «62 Управление начальника работ», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно¹ (без учёта НДС) на дату оценки:

17 660 000 рублей

(Семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей)

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

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

¹ Округление до 1000 рублей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	7
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1. Применяемые стандарты.....	9
5.2 Применяемые официальные документы.....	9
5.3 Термины и определения.....	9
5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	12
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1 Права на оцениваемые объекты.....	16
6.2 Описание объектов оценки.....	16
7 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	49
7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-апреле 2016 г.	49
7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-апреле 2016 г.	50
8 ОБЗОРЫ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
8.1 Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости.....	52
8.2 Обзор рынка недвижимости в г. Мурманска.....	56
8.3 Анализ ликвидности имущества	66
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
10 ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	70
10.1 Затратный подход при оценке недвижимости	70
10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости	74
10.3 Доходный подход при оценке недвижимости.....	75
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	76
11.1 Затратный подход.....	76
11.1.1 Расчет стоимости земельного участка	76
11.1.2 Расчет стоимости улучшений	84
11.2 Сравнительный подход.....	99
11.3 Доходный подход.....	99
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	100
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	102
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	103
ПРИЛОЖЕНИЕ	104

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 028 от 31.05.2016 г. оценщики, состоящие в НП «Са-морегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости объектов не-движимости, принадлежащих ОАО «62 Управление начальника работ» ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.

Таблица 1.1 - Основные факты и выводы

Вид Объекта оценки	Объекты недвижимости
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 028-ПО-2016 от 27 июня 2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 028 от 31.05.2016 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характери-стики приняты на основании свидетельств о праве собственно-сти и технических паспортов.
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Объекты капитального строительства и земельные участки - собственность
Наличие у Объекта обременений	Для объектов ограничений и обременений не зарегистрировано.
Правообладатель объекта оценки	ОАО «62 Управление начальника работ» ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предпо-лагаемое использование результатов оценки)	Совершение сделки купли-продажи
Дата оценки (дата определения сто-имости Объекта оценки)	31.05.2016 г.
Период проведения работ по оценке	с 31.05.2016 г. по 27.06.2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	31.05.2016 г., 12:30, осмотр Объекта произведён Оценщиками
Балансовая стоимость Объекта оцен-ки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо)	Балансовая стоимость объектов основных средств ОАО «62 Управление начальника работ» представленных для оценки со-ставляет 0-00 руб.
Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости представлены в таблице 1.2	

Таблица 1.2 – Результаты оценки объектов

Объект оценки	Стоимость по подходам без учёта НДС, руб.			Стоимость объекта оценки округлённо ² без учёта НДС, руб.	В том числе стоимость земельного участка округлённо, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Здание конторы со столярным цехом	1 679 752,79	не применялся	не применялся	1 680 000	98 000
Здание столярного цеха	1 305 685,72	не применялся	не применялся	1 306 000	128 000
Здание цеха сан-техзаготовок	2 891 958,04	не применялся	не применялся	2 892 000	223 000
Здание гаража на 16 автомашин	3 870 682,03	не применялся	не применялся	3 871 000	448 000
Здание гаража на 8 автомашин	866 031,07	не применялся	не применялся	866 000	90 000
Здание склада	680 885,21	не применялся	не применялся	681 000	73 000
Здание хранилища	138 869,91	не применялся	не применялся	139 000	27 000
Автомобильная дорога	201 924,17	не применялся	не применялся	202 000	0
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	129 953,45	не применялся	не применялся	130 000	0
Здание бани	381 355,20	не применялся	не применялся	381 000	35 000
Ограждение	188 409,98	не применялся	не применялся	188 000	0
Здание ОГМ	1 211 595,69	не применялся	не применялся	1 212 000	144 000
Здание конторы диспетчерской - МТО	309 606,09	не применялся	не применялся	310 000	37 000
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	261 646,51	не применялся	не применялся	262 000	15 000
КПП	66 625,45	не применялся	не применялся	67 000	6 000
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1 639 531,56	не применялся	не применялся	1 640 000	216 000
Здание лесопильного цеха	1 796 281,18	не применялся	не применялся	1 796 000	465 000
ИТОГО				17 660 000	

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

² Округление до 1000 рублей.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости
Краткая характеристика Объекта оценки	Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики приняты на основании свидетельств о праве собственности и технических паспортов.
Имущественные права на объекты оценки	Объекты капитального строительства и земельный участок - собственность
Правообладатель объекта оценки	ОАО «62 Управление начальника работ» ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Совершение сделки купли-продажи
Дата оценки	31 мая 2016 г.
Срок проведения оценки	С 31 мая 2016 г. по 27 июня 2016 г.
Основание для оценки:	Договор № 028 от 31.05.2016 г.
Дата составления отчета	27 июня 2016 г.
Порядковый номер отчета	№ 028-ПО-2016
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.</p> <p>9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.</p> <p>10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.</p>	

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	
Наименование заказчика	Открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ»
ОГРН	1095190007725
Дата присвоения ОГРН	16.07.2009 г.
Юридический (фактический) адрес:	183017, Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

Сведения об оценщиках	
<p>Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г. Выписка №10-02/16 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 03 февраля 2016 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-2131/16 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2016 г. до 29 мая 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 22337, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 29.01.2016 г.</p>	
тел. 8-921-244-03-64	
<p>Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №11-02/16 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 03 февраля 2016 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-2132/16 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2016 г. до 29 мая 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 22338, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 29.01.2016 г.</p>	
тел. 8-921-247-47-58	
Место нахождения оценщиков	163000, Архангельск, ул. Карла Маркса, д.29, кв.6
Сведения о привлекаемых специалистах и организациях	Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.
9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.
10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 г. N 297;
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 г. N 298;
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 г. N 299;
4. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
5. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008

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

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

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

Стандарт НП «АРМО» «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ» разработан в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2 Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

5.3 Термины и определения

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

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

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

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 N 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

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

1. [Справка о характеристиках имущества от 31.05.2016 г.](#)

2. Решение Арбитражного суда Мурманской области по делу №А42-310/2015 от 6 июля 2015 года о признании права собственности открытого акционерного общества «62 Управление начальника работ» на объекты недвижимого имущества.

3. Решение Арбитражного суда Мурманской области по делу №А42-4938/2011 от 13 февраля 2012 года о признании открытого акционерного общества «62 Управление начальника работ» банкротом и об открытии конкурсного производства.

4. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 3 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 342442.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание конторы со столярным цехом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 752 кв. м., кроме того площадь пристройки Лит. Б1 – 4,0 кв. м., Лит. Б2 – 7,8 кв. м., Лит. Б3 – 11,5 кв. м.; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

5. Технический паспорт конторы со столярным цехом, инвентарный №10086; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

6. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341739.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание столярного цеха, назначение: нежилое, общая площадь 562,9 кв. м., инв.№ 10067, лит. Б, Б1, Б2; адрес (местонахождение): город Мурманск, улица П. Оси-

пенко, дом 37а

7. Технический паспорт столярного цеха инв.№10008, инвентарный №10067; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

8. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341297.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание цеха сантехзаготовок, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 1190,8 кв. м., инв.№ 10104, лит. Б; адрес (местонахождение): город Мурманск, улица П. Осипенко, дом 37 А

9. Технический паспорт Здания цеха сантехзаготовок, инвентарный №10104; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

10. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341741.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание гаража на 16 автомашин, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 1950,8 кв. м., инв.№ 10117, лит. Б; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

11. Технический паспорт гаража на 16 автомашин, инвентарный №10117; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

12. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 3 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 342441.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание гаража на 8 автомашин, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 354,1 кв. м., инв.№ 10074; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

13. Технический паспорт гаража на 8 автомашин, инвентарный №10074; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

14. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341647.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание склада, назначение: нежилое, общая площадь 352,4 кв. м., инв.№ 10115, лит. Б; адрес (местонахождение): город Мурманск, улица П. Осипенко, дом 37 А

15. Технический паспорт здание склада, инвентарный №10115; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

16. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341324.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание хранилища МТО, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая

площадь 132,7 кв. м., инв.№ 10066, лит. А; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

17. Технический паспорт здание хранилища МТО, инвентарный №10066; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

18. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 342440.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Автомобильная дорога, назначение: Сооружение, протяженность 60 м., инв.№ 10903; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

19. Технический паспорт на автомобильную дорогу инв.№ 20001, инвентарный №10903; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 12.12.2008 г.

20. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341738.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса № 8 гаража на 8 автомашин, назначение: Сооружение, протяженность 173 м., инв.№ 10862; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а

21. Технический паспорт на теплоцентральную сеть от насосной 207 кв до бокса № 8 гаража на 8 автомашин, инвентарный №10862; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 20.10.2009 г.

22. Технический паспорт на здание бани, инвентарный №14751; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 20.03.2013 г.

23. Технический паспорт на ограждение, инвентарный №14761; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 28.05.2013 г.

24. Технический паспорт на здание ОГМ, инвентарный №14712; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 18.03.2013 г.

25. Технический паспорт на здание конторы диспетчерской – МТО, инвентарный №14752; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 20.03.2013 г.

26. Технический паспорт на здание временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ, инвентарный №14762; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 21.04.2013 г.

27. Технический паспорт на здание КПП, инвентарный №14713; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 18.03.2013 г.

28. Технический паспорт на здание хранилище для стройматериалов и механизмов, инвентарный №14750; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, д. 37а от 20.03.2013 г.

29. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341740.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание лесопильного цеха, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 936,1 кв. м., лит. Б пристройка 55,4 кв. м., лит. в рампа 483,44 кв. м., инв.№ 10118; адрес (местонахождение): Мурманская обл., г. Мурманск, Нижне-Ростинское шоссе

30. Технический паспорт на здание лесопильного цеха инв.№ 10014, инвентарный №10118; адрес: Мурманская обл., г. Мурманск, Нижне-Ростинское шоссе, возле причалов КРГС от 12.12.2008 г.

31. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 5 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 342131.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство производственной базы, общая площадь 32908 кв. м.; адрес (местонахождение): Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. П. Осипенко, на земельном участке расположено здание № 37-а

32. Кадастровый паспорт № 20/09-2-1992 от 31 октября 2008 г. земельного участка с кадастровым номером 51:20:003205:0031 по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. П. Осипенко, на земельном участке расположено здание № 37-а

33. Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области 4 декабря 2012 г., серия 51-АВ, номер 341325.

Субъект (субъекты) права: открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ИНН: 5190905710, ОГРН: 1095190007725.

Вид права: Собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: сооружения подсобного производства УНР-62 (площадка пилорама), общая площадь 9130 кв. м.; адрес (местонахождение): Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина, на земельном участке расположены сооружения

34. Кадастровый паспорт № 51/301/10-1325 от 09.07.2010 г. земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003211:12 по адресу: Мурманская обл., г. Мурманск, ул. Ладыгина, на земельном участке расположены сооружения

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Права на оцениваемые объекты

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

При оценке определяется рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ОАО «62 Управление начальника работ» ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.

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

6.2 Описание объектов оценки

1 Здание конторы со столярным цехом

Таблица 6.1 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика объекта</i>	
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.
Наименование Объекта оценки	Контора со столярным цехом
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Контора со столярным цехом
Общая площадь, кв.м	752,0
Основная площадь, кв.м	552,1
Вспомогательная площадь, кв.м	199,9
Строительный объём, куб.м	3114,0
Площадь застройки, кв.м	480,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<i>Описание здания</i>	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	—
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры Б</i>	
Год постройки	1959
Количество этажей в здании	2
Группа капитальности	I
Площадь, кв. м: общая	752,0

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Высота, м	3,10, 3,30 (согласно экспликациям)	
Строительный объём, куб.м	3114,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Ленточный бутовый	Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен
Стены и их наружная отделка	Кирпичные, штукатурка, окраска	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения
Перегородки	Кирпичные	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Волосные трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах опирания на стены
Крыша	Мягкая, бесчердачная	Трещины в балках, разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; значительные вздутия поверхности; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; протечки кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки
Полы	Бетонные, часть дощатые, часть линолеум	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25%; Стирание досок в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок; Истертость материала у дверей и в ходовых местах
Проемы оконные	Двойные створные, остекленные	Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов
Проемы дверные	Филенчатые	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены
Внутренняя отделка	Штукатурка стен и потолков, окраска окон, подвесные потолки, обои	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден; Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки; Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Отопление – ТЭКОС; Водопровод – стальные трубы; Канализация – чугунные трубы Электроосвещение – скрытая проводка, 220/380 В; Горячее водоснабжение – стальные трубы; Телефон – открытая проводка; Вентиляция – приточно-вытяжная	Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; следы протечек в отопительных приборах, коррозия трубопроводов магистралей; неисправность смесителей и запорной арматуры; следы ремонта трубопроводов и магистралей (хомуты, заплаты, замена отдельных участков значительная коррозия трубопроводов; полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ
Прочие работы	Прочие	Выбоины

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литеры Б1

Наименование	Пристройка
Площадь, кв. м: общая	4,0
Высота, м	2,7
Строительный объём, куб.м	14
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Деревянные столбы
Стены и перегородки	Дощатые
Перекрытия	Дощатые
Крыша	Кровельное железо
Полы	Дощатые
Проемы дверные	Филенчатые

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Отделочные работы	Окраска стен, дверей
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – имеется
Прочие работы	Прочие
Определение физического износа	
Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б2	
Наименование	Пристройка
Площадь, кв. м: общая	7,8
Высота, м	2,75
Строительный объём, куб.м	25
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Деревянные стулья
Стены и перегородки	Дощатые
Перекрытия	Дощатые
Крыша	Кровельное железо
Полы	Дощатые
Проёмы дверные	Филенчатые
Отделочные работы	Окраска стен, дверей
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – имеется
Прочие работы	Прочие
Определение физического износа	
Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б3	
Наименование	Пристройка
Площадь, кв. м: общая	11,3
Высота, м	3,05
Строительный объём, куб.м	43
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Деревянные стулья
Стены и перегородки	Дощатые
Перекрытия	Дощатые
Крыша	Кровельное железо
Полы	Дощатые
Проёмы дверные	Филенчатые
Отделочные работы	Окраска стен, дверей
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – имеется
Прочие работы	Прочие
Определение физического износа	
Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.	

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад,

школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

2 Здание столярного цеха

Таблица 6.2 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<i>Общая характеристика объекта</i>		
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание столярного цеха	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Столярный цех	
Общая площадь, кв.м	562,9	
Основная площадь, кв.м	514,2	
Вспомогательная площадь, кв.м	48,7	
Строительный объём, куб.м	2732,0	
Площадь застройки, кв.м	628,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
<i>Описание здания</i>		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
<i>Технические характеристики конструкций объекта литера Б</i>		
Год постройки	1992	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	I	
Площадь, кв. м: общая	268,9	
Высота, м	4,55 (согласно экспликация)	
Строительный объём, куб.м	1289,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Свайные железобетонные	Трещины в цокольной части здания
Стены и их наружная отделка	Оцинкованные металлические панели с утеплителем	Коррозия
Перегородки	Отсутствуют	-
Перекрытие чердачное	Металлический каркас	Коррозия
Крыша	Металлическая	Неплотности фальцев, пробоины и нарушения примыканий к выступающим частям местами; просветы при осмотре со стороны чердака; повреждения настенных желобов
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25%
Проемы оконные	Двойные глухие, остекленные	-

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Проемы дверные	Ворота металлические	Неудовлетворительное
Внутренняя отделка	Отсутствует	-
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек
Прочие работы	Прочие	Неудовлетворительное состояние

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литеры Б1

Наименование	Пристройка
Год постройки	1992
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	I
Площадь, кв. м: общая	146,5
Высота, м	3,50, 4,40 (согласно экспликации)
Строительный объём, куб.м	730,0

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Свайные железобетонные
Стены и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты, часть – деревянное утепленное
Крыша	Мягкая, бесчердачная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные глухие, остекленные
Проемы дверные	Ворота металлические, филленчатые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска масляной краской
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В
Прочие работы	Прочие

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литеры Б2

Наименование	Пристройка
Год постройки	1992
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	I
Площадь, кв. м: общая	147,5
Высота, м	3,50, 4,15 (согласно экспликации)
Строительный объём, куб.м	713,0

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Свайные железобетонные
Стены и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты, часть – деревянное утепленное
Крыша	Мягкая, бесчердачная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные глухие, остекленные
Проемы дверные	Ворота металлические, филленчатые
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска масляной краской
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В
Прочие работы	Прочие

Определение физического износа

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

3 Здание цеха сантехзаготовок**Таблица 6.3 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.
Наименование Объекта оценки	Здание цеха сантехзаготовок
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Цех сантехзаготовок
Общая площадь, кв.м	1190,8
Строительный объём, куб.м	5613,0
Площадь застройки, кв.м	1096,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание здания	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б	
Год постройки	1980
Количество этажей в здании	2
Группа капитальности	I
Площадь, кв. м: общая	1190,8
Строительный объём, куб.м	5613,0

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента
Стены и их наружная отделка	Кирпичные, штукатурка, окраска	Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты, часть - деревянное утепленное	Волосные трещины в местах опирания на стены
Перекрытия междуэтажные	Железобетонные плиты	Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные
Крыша	Мягкая бесчердачная, часть – деревянные стропила, шифер по деревянной обрешетке	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; протечки и просветы в отдельных местах, отрыв листов до 10% площади кровли
Полы	Дощатые, бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, сколы досок местами, повреждения отдельных досок
Проемы оконные	Двойные створные, остекленные, стеклоблоки	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов
Проемы дверные	Филенчатые, ворота деревянные	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска	Загрязнение окрасочного слоя, пятна, выпучивание или отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – скрытая проводка, 220/380 В; Вентиляция – приточно-вытяжная	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ
Прочие работы	Прочие	Трещины, сколы

Определение физического износа

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литера б

Наименование	Пристройка
Площадь, кв. м: общая	1,0
Высота, м	2,95
Строительный объём, куб.м	5,0
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Бетонный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Дощатые
Крыша	Кровельное железо
Полы	Бетонные
Проемы дверные	Деревянные
Отделочные работы	Штукатурка, окраска
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка
Прочие работы	Прочие

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчета): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литеры б1

Наименование	Пристройка
Площадь, кв. м: общая	4,7
Высота, м	2,55
Строительный объём, куб.м	17,0

Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	Бетонный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Дошчатые
Крыша	Кровельное железо
Полы	Бетонные
Проемы дверные	Деревянные
Отделочные работы	Штукатурка, окраска
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка
Прочие работы	Прочие

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчета): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

4 Здание гаража на 16 автомашин

Таблица 6.4 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.
Наименование Объекта оценки	Здание гаража на 16 автомашин
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Гараж
Общая площадь, кв.м	1950,8
Основная площадь, кв.м	1878,3
Вспомогательная площадь, кв.м	72,5
Строительный объём, куб.м	10495,0

Площадь застройки, кв.м	2202,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Год постройки	1983	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	1950,8	
Высота, м	2,3, 2,4, 3,6, 3,8, 4,65, 4,7 (согласно экспликации)	
Строительный объём, куб.м	10495,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонные блоки	Глубокие трещины, сырые места
Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыканий к наружным стенам, сырость на плитах
Крыша	Мягкая бесчердачная	Неглубокие поперечные трещины, разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м ² на площади до 50%
Проемы оконные	-	Удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена
Внутренняя отделка	Частично побелка потолка, окраска стен масляной краской	Потемнение окрасочного слоя, пятна, отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В; Вентиляция – естественная; Водопровод - имеется	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ; значительная коррозия трубопроводов
Прочие работы	Прочие	Глубокие трещины
Определение физического износа		
Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

5 Здание гаража на 8 автомашин

Таблица 6.5 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание гаража на 8 автомашин	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Гараж	
Общая площадь, кв.м	354,1	
Основная площадь, кв.м	318,7	
Вспомогательная площадь, кв.м	35,4	
Строительный объём, куб.м	1654,0	
Площадь застройки, кв.м	441,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Год постройки	1964	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	I	
Площадь, кв. м: общая	354,1	
Высота, м	3,50, 3,75 (согласно экспликация)	
Строительный объём, куб.м	1654,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Ленточный бутовый	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента

Стены и их наружная отделка	Кирпичные, штукатурка, окраска	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения
Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыканий к наружным стенам
Крыша	Мягкая бесчердачная	Трещины в балках, разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия
Полы	Бетонные	Стертости, массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м ² на площади до 50%
Проемы оконные	Двойные глухие	Древесина выкрошивается, нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны
Проемы дверные	Деревянные ворота, филленчатые	Обвязка полотна повреждена, коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотна повреждена
Внутренняя отделка	Штукатурка стен и потолков, окраска окон масляной краской, дверей, ворот, панелей	Потемнение окрасочного слоя, пятна, отставание штукатурки
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Отопление – ТЭКОС; Водопровод – стальные трубы; Горячее водоснабжение – стальные трубы; Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В; Вентиляция – приточно-вытяжная	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ; Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; следы протечек в отопительных приборах, следы их восстановления, большое количество хомутов на стояках и магистралях, следы их ремонта отдельными местами и выборочной заменой; коррозия трубопроводов магистралей; неудовлетворительная работа калориферов; Значительная коррозия трубопроводов
Прочие работы	Прочие	Выколы
Определение физического износа		
<p>Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.</p>		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

6 Здание склада

Таблица 6.6 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание склада	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Общая площадь, кв.м	352,4	
Основная площадь, кв.м	345,8	
Вспомогательная площадь, кв.м	6,6	
Строительный объём, куб.м	1557,0	
Площадь застройки, кв.м	360,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Год постройки	1986	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	352,4	
Высота, м	2,70, 4,95, 3,65 (согласно экспликации)	
Строительный объём, куб.м	1557,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций
Стены и их наружная отделка	Рифленые металлические листы, окрашены	Коррозия
Перегородки	Отсутствуют	-
Перекрытие чердачное	Металлический каркас	Коррозия
Перекрытия междуэтажные	Отсутствуют	-
Крыша	Металлическая скатная	Коррозия, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м2 на площади до 50%
Проемы оконные	Отсутствуют	-
Проемы дверные	Деревянные ворота	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Подшивка стен фанерой	Гниль, отставание от стен, трещины местами, отсутствие отдельных досок

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В; Вентиляция – естественная	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ
Прочие работы	Прочие	Трещины

Определение физического износа

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

7 Здание хранилища МТО**Таблица 6.7 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.
Наименование Объекта оценки	Здание хранилища МТО
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Хранилище
Общая площадь, кв.м	132,7
Основная площадь, кв.м	132,7
Вспомогательная площадь, кв.м	0
Строительный объём, куб.м	314,0
Площадь застройки, кв.м	135,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание здания	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету

Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры А		
Год постройки	1982	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	132,7	
Высота, м	3,5 (согласно экспликации)	
Строительный объём, куб.м	314,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный	Трещины в цокольной части здания
Стены и их наружная отделка	Металлические листы	Коррозия
Перегородки	Отсутствуют	-
Перекрытие чердачное	Металлический каркас	Коррозия
Перекрытия междуэтажные	Отсутствуют	-
Крыша	Металлическая скатная	Коррозия, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25%
Проемы оконные	Отсутствуют	-
Проемы дверные	Металлические ворота	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Подшивка стен фанерой	Трещины
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ)
Прочие работы	Прочие	Изношенность
Определение физического износа		
Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

8 Автомобильная дорога**Таблица 6.8 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.

Наименование Объекта оценки		Автомобильная дорога			
Адрес объекта:		Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а			
Назначение		Сооружение			
Текущее использование		По назначению			
Протяжённость, м		60			
Обременения		Не зарегистрированы			
Документы основания перечисленных характеристик		См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»			
Состояние объекта (субъективная оценка)		Удовлетворительное			
Дополнительная существенная информация		Нет			
Наименование		Измеритель		2008 г.	
Весь проезд: длина		п. м.	60,0		
ширина (средняя)		п. м.	7,0		
площадь		кв. м.	420,0		
Проезжая часть:					
ширина (средняя)		п. м.	7,0		
площадь		кв. м.	420,0		
преобладающий тип покрытия		асфальтобетон			
Наименование конструктивных элементов	Год постройки	Материал и конструкция элемента	Длина, м	Средняя ширина, м	Толщина, см
основание	1990	песок	60,0	7,0	-
подстилающий слой	1990	щебень	60,0	7,0	20,0
покрытие	1990	асфальтобетон	60,0	7,0	15,0
бортовые камни, отделяющие проезжую часть	1990	бетонные	23,4	0,15	-
Определение физического износа					
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.					

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

9 Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин

Таблица 6.9 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя				
Общая характеристика объекта					
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.				
Наименование Объекта оценки	Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин				
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а				
Назначение	Сооружение				
Текущее использование	По назначению				
Протяжённость, м	173				
Обременения	Не зарегистрированы				
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Наименование				Измеритель	2008 г.
Протяженность теплоцентральной сети				п.м.	172,5
Протяженность воздушной прокладки на опорах				п.м.	32,15
Количество опор (метал.)				шт.	8
Протяженность подземной прокладки в непроходных каналах по зданию				п.м.	140,35
				п.м.	44,10
				п.м.	96,26
Количество вводов				шт.	2
Количество задвижек сталь d=100 чугун d=100				шт.	1
				шт.	1
Наименование конструктивных элементов	Участок	Материал и конструкция элемента	Материал изоляции трубопроводов	Протяженность, п.м.	Диаметр, мм
Трубопровод отопления	От стены насосной 207 кв до стены зд.2КН (контора со стол. Цехом) на опорах	сталь	минвата	32,15	100
Трубопровод отопления	От стены здания 2КН по зданию до стены	сталь	минвата	41,65	100
Трубопровод отопления	От стены зд.3КН до стены гаража на 8 автомашин (под землёй)	сталь	минвата	44,10	100
Трубопровод отопления	От стены зд.1КН гаража на 8 автомашин до бокса №8 (по зданию)	сталь	минвата	54,60	100
Определение физического износа					
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.					

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

10 Здание бани**Таблица 6.10 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	20.03.2013 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание бани	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	По назначению	
Общая площадь, кв.м	116,1	
Основная площадь, кв.м	116,1	
Вспомогательная площадь, кв.м	0	
Строительный объём, куб.м	513,0	
Площадь застройки, кв.м	171,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднен	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литера Б		
Наименование	Здание Бани	
Год постройки	1981	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	I	
Площадь, кв. м: общая	109,3	
Высота, м	2,0-3,25 м	
Строительный объём, куб.м	493,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный ленточный	Трещины, сырость
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Отпадение штукатурки
Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные	Неудовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, мокрые пятна

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Крыша	Шифер	Повреждения верхнего слоя
Полы	Бетонные, дощатые, плиточные	Стёртости в ходовых местах
Проемы оконные	-	-
Проемы дверные	Филёнчатые	Полотна осели
Внутренняя отделка	Обшивка стеновыми панелями, рейкой, плитка	Частично отсутствуют панели
Сан. И электрические устройства	Электроосвещение – скрытая проводка Вентиляция – естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Крыльца	Трещины
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.		
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б1		
Наименование	Пристройка	
Год постройки	1981	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м: общая	6,8	
Высота, м	2,3	
Строительный объём, куб.м	20	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	
Фундаменты	Бетонный ленточный	
Стены наружные и их наружная отделка	Дощатые	
Перегородки		
Перекрытие	Деревянное утепленное	
Крыша	Шифер	
Полы	Линолеум	
Проемы	Простые	
Отделочные работы	Обшивка рейками	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Прочие работы	Прочие	
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

II Ограждение**Таблица 6.11 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	28.05.2013 г.
Наименование Объекта оценки	Ограждение
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Ограждение
Текущее использование	По назначению
Год постройки	1980
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Состояние (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
Ограждение на учётном участке по плану №3	
Длина, м	322,0
Ширина, м	0,6
Материал и конструкция элемента	Железобетонные панели на железобетонных столбах
Площадь, кв.м	837,2
Средняя высота, м	2,6
Ограждение на учётном участке по плану №31	
Длина, м	8,75
Ширина, м	0,6
Материал и конструкция элемента	Металлические секции по металлическим стойкам в бетонных стаканах
Площадь, кв.м	23,75
Средняя высота, м	2,6

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы находятся в разрушенном и полуразрушенном состоянии, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 81%.

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

12 Здание ОГМ

Таблица 6.12 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	18.03.2013 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание ОГМ	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	По назначению	
Общая площадь, кв.м	586,0	
Основная площадь, кв.м	586,0	
Вспомогательная площадь, кв.м	0	
Строительный объём, куб.м	3958,0	
Площадь застройки, кв.м	708,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднён.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литера Б		
Наименование	Здание ОГМ	
Год постройки	1978	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	586,0	
Высота, м	3,2-7,7	
Строительный объём, куб.м	3958,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный ленточный	Трещины, сырые места
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Отпадение штукатурки, трещины
Перегородки	Кирпичные	Неудовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, сырость
Крыша	Бесчердачная, мягкая	Повреждения верхнего слоя
Полы	Бетонные, дощатые	Стёртости в ходовых местах
Проемы оконные	Двойные, створные, остеклённые	Переплёты разошлись
Проемы дверные	Филёнчатые, металлические, ворота деревянные	Полотна осели
Внутренняя отделка	Окраска стен, оклейка обоями, штукатурка	Загрязнения окрасочного слоя, обрыв обоев, отпадение штукатурки
Сан. И электрические устройства	Электроосвещение – открытая, скрытая проводка Вентиляция – естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Прочие	Трещины, выбоины
Определение физического износа		

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

13 Здание конторы диспетчерской – МТО

Таблица 6.13 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	20.03.2013 г.
Наименование Объекта оценки	Здание конторы диспетчерской – МТО
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м	135,0
Основная площадь, кв.м	135,0
Вспомогательная площадь, кв.м	0
Строительный объём, куб.м	559,0
Площадь застройки, кв.м	182,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание здания	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднён.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б	
Наименование	Контора диспетчерская – МТО
Год постройки	1978
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	I

Площадь, кв. м: общая		125,4
Высота, м		2,85
Строительный объём, куб.м		530,0
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный ленточный	Трещины, сырость
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Отпадение штукатурки, трещины
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые	Неудовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, мокрые пятна
Крыша	Шифер	Повреждения верхнего слоя
Полы	Бетонные, линолеум	Стёртости в ходовых местах
Проемы оконные	Двойные, створные, остеклённые	Переплёты разошлись
Проемы дверные	Филёнчатые	Полотна осели
Внутренняя отделка	Окраска стен, оклейка обоями, штукатурка	Загрязнения окрасочного слоя, обрыв обоев
Сан. И электрические устройства	Электроосвещение – скрытая проводка Вентиляция – естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Прочие	Трещины
Определение физического износа		
<p>Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.</p>		
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б1		
Наименование	Пристройка	
Год постройки	1981	
Количество этажей в здании	1	
Площадь, кв. м: общая	9,6	
Высота, м	2,4	
Строительный объём, куб.м	29	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	
Фундаменты	Деревянные стулья	
Стены наружные и их наружная отделка	Дощатые	
Перегородки		
Перекрытие	Деревянное утеплённое	
Крыша	Шифер	
Полы	Дощатые	
Проемы	Простые	
Отделочные работы	Окраска	
Электроосвещение	Открытая проводка	
Прочие работы	Прочие	
Определение физического износа		
<p>Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.</p>		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

14 Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ

Таблица 6.14 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	21.04.2013 г.	
Наименование Объекта оценки	Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	По назначению	
Общая площадь, кв.м	55,8	
Основная площадь, кв.м	55,8	
Вспомогательная площадь, кв.м	0	
Строительный объём, куб.м	394,0	
Площадь застройки, кв.м	74,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднён.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Наименование	Контора диспетчерская - МТО	
Год постройки	1976	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	55,8	
Высота, м	5,1	
Строительный объём, куб.м	394,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бутобетонный	Сквозные трещины, сырость
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Кладка местами рассыпается
Перегородки	Кирпичные	Неудовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Поперечные трещины, мокрые пятна
Крыша	Бесчердачная, мягкая	Повреждения верхнего слоя, протечки

Полы	Бетонные	Стёртости в ходовых местах
Проемы оконные	-	-
Проемы дверные	Деревянные, обшиты железом	Полотна осели
Внутренняя отделка	-	-
Сан. и электрические устройства	Электроосвещение – открытая проводка Вентиляция - естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Крыльца	Трещины, выбоины
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы находятся в разрушенном и полуразрушенном состоянии, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 81%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

15 КПП**Таблица 6.15 - Описание объекта**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	18.03.2013 г.
Наименование Объекта оценки	КПП
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м	17,6
Основная площадь, кв.м	17,6
Вспомогательная площадь, кв.м	0
Строительный объём, куб.м	74,0
Площадь застройки, кв.м	29,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание здания	
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднён.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет

Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Наименование	КПП	
Год постройки	1978	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	I	
Площадь, кв. м: общая	17,6	
Высота, м	2,4	
Строительный объём, куб.м	74,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный ленточный	Трещины, сырые места
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные, деревянные	Отпадение штукатурки, трещины
Перегородки	Кирпичные	Неудовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, сырость
Крыша	Шифер	Повреждения верхнего слоя, протечки
Полы	Бетонные, дощатые	Стёртости в ходовых местах
Проёмы оконные	Двойные створные остеклённые	Переплёты разошлись
Проёмы дверные	Филёнчатые	Полотна осели
Внутренняя отделка	Окраска стен, потолка	Загрязнение окрасочного слоя
Сан. И электрические устройства	Электроосвещение – открытая проводка Вентиляция – естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Прочие	Трещины, выбоины
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

16 Хранилище для стройматериалов и механизмов

Таблица 6.16 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика объекта	
Дата инвентаризации	20.03.2013 г.
Наименование Объекта оценки	Хранилище для стройматериалов и механизмов
Адрес объекта:	Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м	897,2

Основная площадь, кв.м	897,2	
Вспомогательная площадь, кв.м	0	
Строительный объём, куб.м	5085,0	
Площадь застройки, кв.м	1061,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Осипенко. Въезд не затруднён.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б		
Наименование	Хранилище для стройматериалов и механизмов	
Год постройки	1980	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	II	
Площадь, кв. м: общая	897,2	
Высота, м	3,75-5,00	
Строительный объём, куб.м	5085,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный ленточный	Трещины, сырость
Стены наружные и их наружная отделка	Кирпичные оштукатуренные	Отпадение штукатурки
Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	Трещины, мокрые пятна
Крыша	Бесчердачная мягкая	Повреждения верхнего слоя, протечки
Полы	Бетонные, дощатые	Стёртости в ходовых местах
Проемы оконные	Одинарные остеклённые, защиты досками	Переплёты разошлись
Проемы дверные	Ворота деревянные, обшиты железом	Полотна осели
Внутренняя отделка	Стены оштукатурены	Загрязнение оштукат. слоя
Сан. и электрические устройства	Электроосвещение – открытая проводка Вентиляция - естественная	Потеря эластичности
Прочие работы	Прочие	Трещины
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое, ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объектам.

17 Здание лесопильного цеха

Таблица 6.17 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика объекта		
Дата инвентаризации	12.12.2008 г.	
Наименование Объекта оценки	Здание лесопильного цеха	
Адрес объекта:	Мурманская область, г. Мурманск, Нижне-Ростинское шоссе	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	По назначению	
Общая площадь, кв.м	936,1	
Основная площадь, кв.м	885,3	
Вспомогательная площадь, кв.м	50,8	
Строительный объём, куб.м	4433,0	
Площадь застройки, кв.м	1539,0	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание здания		
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с Нижнеростинского шоссе. Въезд не затруднён.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литера Б		
Год постройки	1964	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	III	
Площадь, кв. м: общая	183,1	
Высота, м	2,55-5,20 (согласно экспликация)	
Строительный объём, куб.м	1091,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бутовые ленточные	Сырые места, мелкие трещины, Выпучивание и заметное искривление цоколя, с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала
Стены и их наружная отделка	Шлакобетонные, часть - кирпичные	Трещины, сырые пятна, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен
Перегородки	Кирпичные	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями
Перекрытие чердачное	Деревянное утепленное	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Крыша	Рубероид по деревянной обрешетке	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия
Полы	Дощатые, линолеум, ДСП	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок; линолеум истерт, пробит; сильная изношенность плит, местами гниль
Проемы оконные	Двойные глухие, остекленные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны
Проемы дверные	Филенчатые	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Загрязнение окрасочного слоя, трещины, выпучивание или отпадение штукатурки
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В; Отопление – печное; Вентиляция - естественная	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ; Сильный общий перегрев печей, дымление через вышечную дверку (задвижку), выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают
Прочие работы	Крыльцо	Трещины, стертости

Определение физического износа

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Технические характеристики конструкций объекта литеры Б1

Год постройки	1964
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	IV
Площадь, кв. м: общая	753,0
Высота, м	3,15 (согласно экспликации)
Строительный объём, куб.м	3103,0

Наименование Конструкции	Описание Конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Деревянные столбы	Поражение забирки гнилью, обрастание мхом нижней части цоколя, коробление и отставание досок. Мелкие повреждения верх-ней части столбов.
Стены и их наружная отделка	Дощатые по деревянному каркасу	Перекося оконных и дверных проемов, деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины
Перегородки	Отсутствуют	-
Перекрытие чердачное	Доски по деревянным фермам	Трещины, прогибы, поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов
Крыша	Рубероид	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия
Полы	Дощатые	Стертости, повреждения, прогибы и просадки покрытия, сильная изношенность плит, местами гниль
Проемы оконные	Одинарные глухие, остекленные	Местами отсутствие остекления, нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны
Проемы дверные	Ворота деревянные	Повреждение обвязки полотен

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Внутренняя отделка	Отсутствует	-
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка, 220/380 В; Вентиляция - естественная	Полная потеря эластичности изоляции проводов, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов, следы ремонта системы с частичной заменой сетей и приборов отдельными местами, наличие временных прокладок, неисправность ВРУ
Прочие работы	Рампа	Трещины, сколы
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.		
Технические характеристики конструкций объекта литеры б Пристройка		
Площадь, кв. м: общая	55,4	
Высота, м	4,45 (согласно экспликации)	
Строительный объём, куб.м	239,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Деревянные столбы	Неудовлетворительное
Стены и перегородки	Дошчатые по деревянному каркасу	Неудовлетворительное
Перекрытия	Дошчатые по стропилам	Неудовлетворительное
Крыша	Рубероид	Неудовлетворительное
Полы	Дошчатые	Неудовлетворительное
Проемы оконные	Одинарные глухие, створные	Неудовлетворительное
Проемы дверные	Ворота деревянные	Неудовлетворительное
Отделочные работы	Отделка отсутствует	-
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Электроосвещение – открытая проводка	Неудовлетворительное
Прочие работы	Прочие	Неудовлетворительное
Фундаменты	Деревянные столбы	Неудовлетворительное
Определение физического износа		
Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.		

Описание местоположения объекта:

Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, Нижнеростинское шоссе.

Окружение: Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая.

Транспортная доступность: удовлетворительная.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.

Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

Земельный участок площадью 32908 кв.м

Таблица 6.18 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Осипенко № 37-а

Кадастровый номер	51:20:0003205:31	
Общая площадь, кв. м	32 908,00	
Окружение	Окружением участка являются производственно-складская, жилая и общественная застройка.	
Месторасположение и транспортная доступность	Ленинский округ. Транспортная доступность хорошая.	
Развитость инженерной инфраструктуры	Присутствуют все необходимые инженерные сети.	
Состояние окружающей среды (субъективная оценка)	Удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.	
Обременения	Нет	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Собственники объекта оценки	Открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Под строительство производственной базы	
Объекты, расположенные на земельном участке	Наименование объектов, расположенных на земельном участке	Площадь застройки, кв.м
	Здание конторы со столярным цехом	480,0
	Здание столярного цеха	628,0
	Здание цеха санзаготовок	1096,0
	Здание гаража на 16 автомашин	2202,0
	Здание гаража на 8 автомашин	441,0
	Здание склада	360,0
	Здание хранилища МТО	135,0
	Автомобильная дорога	0
	Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	0
	Здание бани	171,0
	Ограждение	0
	Здание ОГМ	708,0
	Здание конторы диспетчерской – МТО	182,0
	Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	74,0
	КПП	29,0
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1061,0	

При последующих расчётах для автомобильной дороги, ограждения и для теплоцентральной сети принимаем площадь земельного участка равной 0, т.к. данные сооружения необходимы для эксплуатации всего комплекса зданий и являются сервитутом земельного участка.

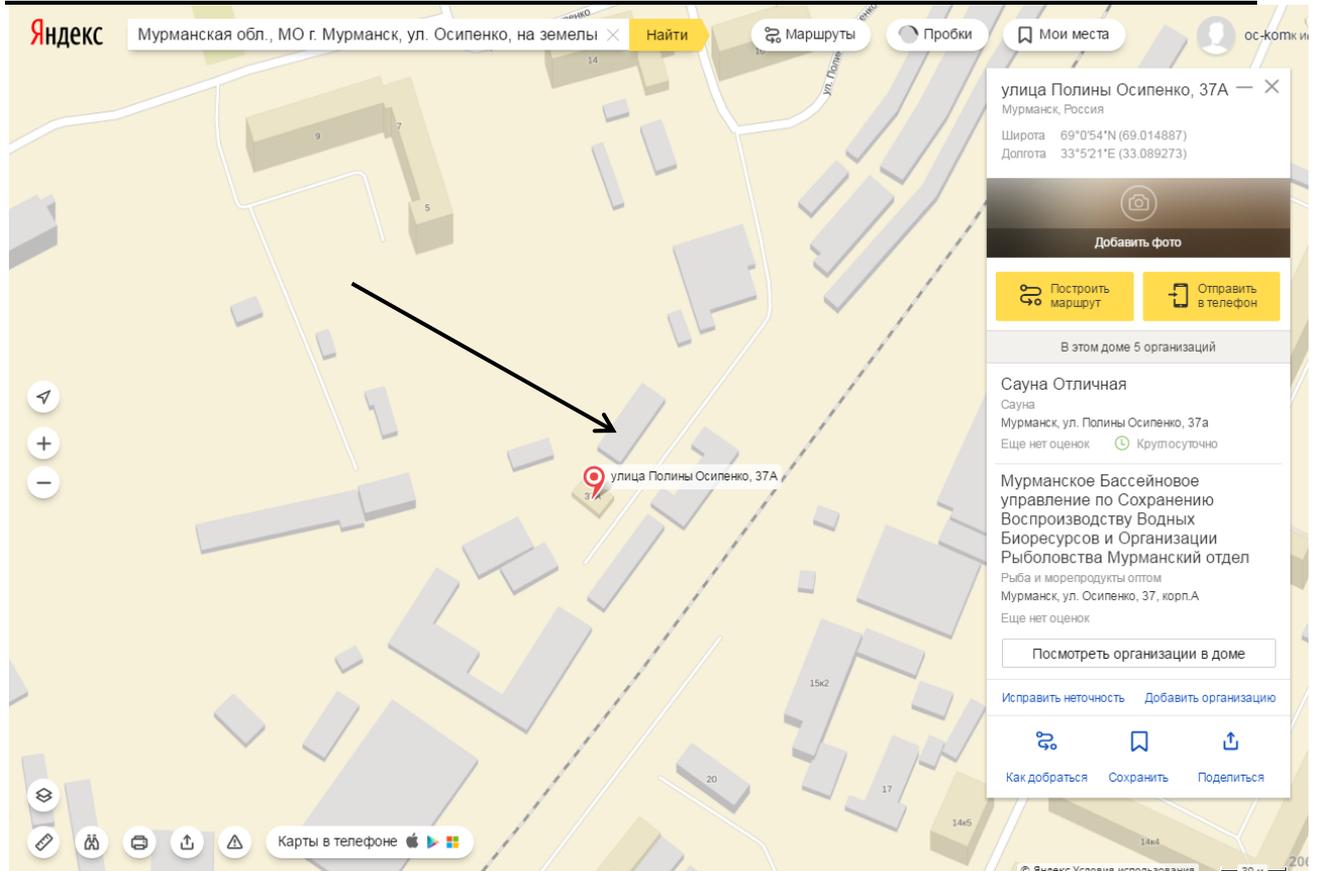


Рисунок 1. Местоположение земельного участка

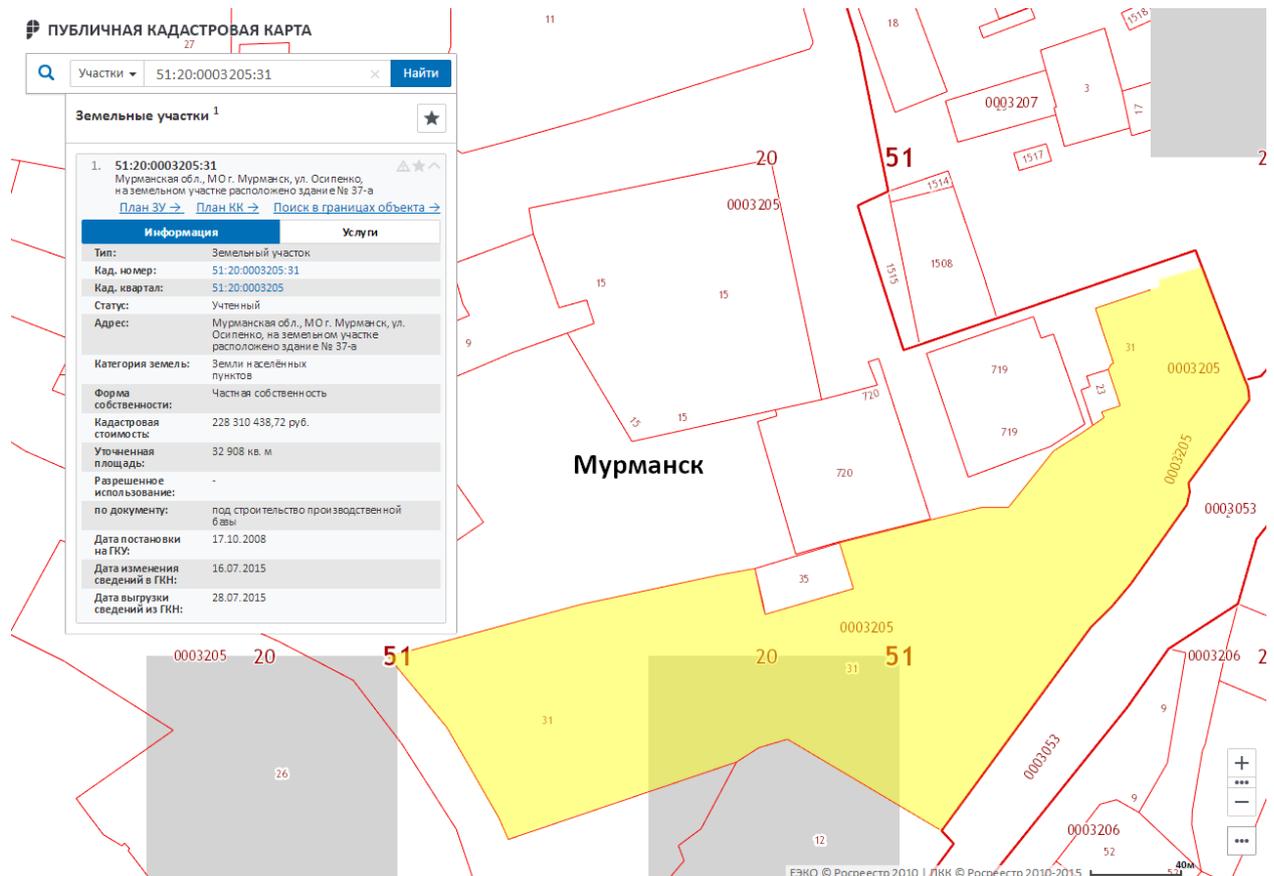


Рисунок 2. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Земельный участок площадью 9130 кв. м

Таблица 6.19 - Описание объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок	
Адрес объекта:	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина, на земельном участке расположены сооружения	
Кадастровый номер	51:20:0003211:12	
Общая площадь, кв. м	9130,00	
Окружение	Окружением участка являются производственно-складская застройка.	
Месторасположение и транспортная доступность	Ленинский округ. Транспортная доступность хорошая.	
Развитость инженерной инфраструктуры	Присутствуют все необходимые инженерные сети.	
Состояние окружающей среды (субъективная оценка)	Удовлетворительное, уровень загрязненности – средний.	
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.	
Обременения	Нет	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Собственники объекта оценки	Открытое акционерное общество «62 Управление начальника работ», ОГРН 1095190007725, дата государственной регистрации 16.07.2009 г.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Сооружения подсобного производства УНР-62	
Объекты, расположенные на земельном участке	Наименование объектов, расположенных на земельном участке	Площадь застройки, кв.м
	Здание лесопильного цеха	1539,0

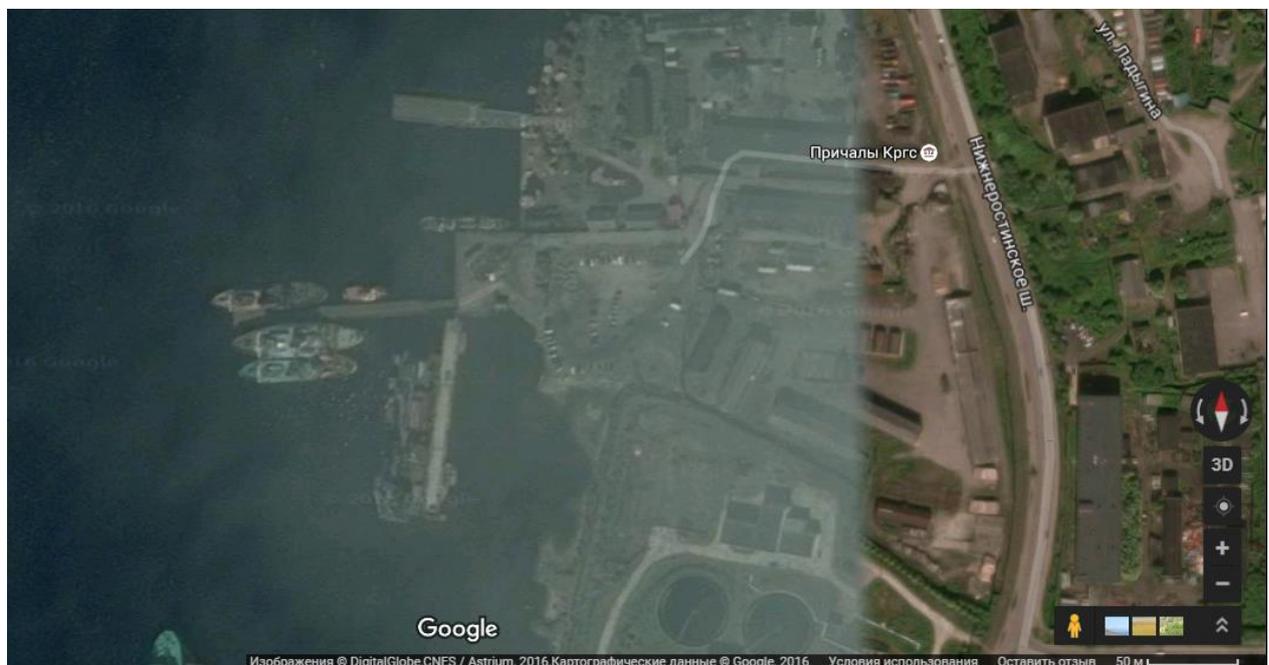


Рисунок 3. Местоположение земельного участка

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61:6:10104:12», «61:6*»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

51:20:0003211:12 **Найти**
Расширенный поиск

Найден 1 объект

- 51:20:0003211:12
Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина, на земельном участке расположены сооружения

Избранное

Недвижимость

Земельный участок: 51:20:0003211:12

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Ранее учтенный		
Адрес:	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина, на земельном участке расположены сооружения		
Декларированная площадь:	9 130.00 кв. м		
Кадастровая стоимость:	62 788 196.90 руб.		
Форм собственности:			

4.01.499.htm | © Росреестр, 2010-2016 | [Сведения об обновлениях](#) | [Соглашения об использовании](#) | [Справка](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#)

Рисунок 4. Местоположение земельного участка на кадастровой карте

7 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-апреле 2016 г.³

Таблица 7.1

	Апрель 2016г.	В % к		Январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.	Справочно		
		апрелю 2015г.	марту 2016г.		апрель 2015г. в % к		январь-апрель 2015г. в % к январю-апрелю 2014г.
					апрелю 2014г.	марту 2015г.	
Валовой внутренний продукт		98,8 ^{1),2)}			97,2 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,6	95,2	99,1	94,3	95,2	96,7
Индекс промышленного производства		100,5	94,4	99,9	95,5	93,5	98,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	299,5	102,7	113,9	102,8	103,3	113,9	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,5	100,8	95,3	101,3	98,8	94,4	98,5
в том числе железнодорожного транспорта	189,7	102,2	95,7	101,0	98,0	92,8	99,7
Объем услуг связи, млрд.рублей	142,5	94,6	100,7	96,2	103,5 ⁴⁾	108,7	101,9 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2212,0	95,2	98,6	94,8	90,2	97,6	92,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	679,6	99,2	98,8	98,9	97,5 ⁴⁾	98,6	99,1 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	38,3 ⁵⁾	76,6 ⁶⁾	116,0 ⁷⁾	72,7 ⁸⁾	67,2 ⁶⁾	111,5 ⁷⁾	69,0 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	23,0	69,9	114,0	66,8	70,0	111,9	73,3
импорт товаров	15,3	89,4	119,2	84,8	62,4	110,8	61,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2149,4 ⁹⁾	95,2 ²⁾			95,2 ³⁾		
Индекс потребительских цен		107,3	100,4	108,1	116,4	100,5	116,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,9	102,6	103,0	115,0	102,7	111,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		92,9	108,0	95,3	97,4 ⁴⁾	114,8	97,6 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36210	105,4	102,0	107,1	105,2 ⁴⁾	105,4	105,6 ⁴⁾
реальная		98,3	101,6	99,1	90,4 ⁴⁾	104,9	90,8 ⁴⁾
Общая численность безработных, млн.человек	4,5	102,3	99,0	102,5	108,8 ⁴⁾	98,2	104,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,1	103,8	99,4	106,9	107,4 ⁴⁾	101,5	102,9 ⁴⁾

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.

3) I квартал 2015г. в % к I кварталу 2014 года.

4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.

5) Данные за март 2016 года.

6) Март 2016г. и март 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Март 2016г. и март 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I квартал 2016г. и I квартал 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2016 года.

10) Предварительные данные.

11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

³Источник информации: http://www.gks.ru/bgd/free/B15_00/Main.htm

7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-апреле 2016 г.⁴

Таблица 7.2

	Январь-Апрель 2016	Январь-Апрель 2016 в % к январю-апрелю 2015	Апрель 2016 в % к	
			Апрелю 2015	Марту 2016
Индекс промышленного производства ²⁾	х	97,3	95,7	96,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	115,7	110,8	98,8
Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. руб.	6723,1	85,4	77,6	113,7
Ввод в эксплуатацию жилых домов, тыс. кв. м общей площади	5,8	129,8	в 3,2 р.	182,1
Объём продукции сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб.	366,5	46,9	47,0	96,5
Производство продукции животноводства				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. т	0,8	21,6	15,1	54,3
молоко, тыс. т	4,9	68,5	66,3	95,2
яйца, млн. шт.	3,4	119,9	156,8	97,8
Объём перевозок грузов ⁴⁾ , млн. т	10,8	102,5	87,2	109,2
Оборот розничной торговли, млн. руб.	53258,2	96,4	96,6	104,2
Оборот общественного питания, млн. руб.	3379,0	102,1	112,0	111,8
Объём платных услуг населению ³⁾ , млн. руб.	18555,1	98,5	97,9	100,4
Среднедушевые денежные доходы населения (январь-март 2016) ³⁾ , руб. в месяц	32013,3	106,8 ⁵⁾	108,1 ⁶⁾	108,6 ⁷⁾
Реальные располагаемые среднедушевые денежные доходы (январь-март 2016) ³⁾	х	98,0 ⁵⁾	99,5 ⁶⁾	108,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника организаций (январь-март 2016)				
номинальная, руб.	45956,3	108,7 ⁵⁾	106,3 ⁶⁾	99,8 ⁷⁾
реальная	х	99,9 ⁵⁾	98,5 ⁶⁾	99,1 ⁷⁾
Индекс потребительских цен	х	108,4	107,4	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец апреля 2016), тыс. человек	8,1	х	102,8	96,1

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

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

³⁾ По предварительным данным.

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

⁵⁾ Январь – март 2016 года к январю – марту 2015 года.

⁶⁾ Март 2016 года к марту 2015 года.

⁷⁾ Март 2016 года к февралю 2016 года.

Динамика экономического положения

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

Индекс промышленного производства в январе – апреле 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составил 97,3%, в апреле 2016 года – 95,7%.

⁴⁾Источник информации: http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе – апреле 2016 года составил 6723,1 млн. рублей или 85,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в апреле 2016 года – 1975,0 млн. рублей или 77,6%. По предварительным данным, в январе – апреле 2016 года введено в эксплуатацию 82 квартиры (в январе – апреле 2015 года – 52). Индивидуальными застройщиками за счёт собственных и заёмных средств построен 31 дом общей площадью 3,4 тыс. кв. метров.

В январе – апреле 2016 года оборот розничной торговли на 98,9% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,1% (в январе – апреле 2015 года – соответственно 96,8% и 3,2%).

В январе – марте 2016 года торговые сети формировали 38,0% общего объёма оборота розничной торговли (в январе – марте 2015 года – 38,3%). В общем объёме оборота розничных торговых сетей на долю пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий приходилось 72,2% (в январе – марте 2015 года – 71,3%).

Из непродовольственных товаров в апреле 2016 года по сравнению с предыдущим месяцем сократилась реализация часов (на 26,4%), косметических и парфюмерных товаров (на 24,4), посуды из стекла, керамики и фарфора (на 23,8%). Выросла реализация автомобильных деталей, узлов и принадлежностей (на 89,7%), нательного белья (на 55,1), спортивных товаров (на 45,4%).

Оборот общественного питания в январе – апреле 2016 года составил 3379,0 млн. рублей или 102,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в апреле 2016 года – 1002,0 млн. рублей или 112,0%.

Индекс потребительских цен в апреле 2016 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 100,3, услуги – 99,7%.

Цены на продовольственные товары в апреле 2016 года по сравнению с предыдущим месяцем возросли в среднем на 0,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2016 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 98,8%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 97,6%, обрабатывающих производств – 99,6, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 99,7%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в апреле 2016 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 102,2%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 99,2, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101,7%.

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

8 ОБЗОРЫ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

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

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

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период

действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

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

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

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

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

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

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного вре-

мени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

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

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

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

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

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

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

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

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

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

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и не-

ровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

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

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

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

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

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

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

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

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

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

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

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

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

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

8.2 Обзор рынка недвижимости в г. Мурманска

Объекты оценки располагаются в Ленинском округе г. Мурманск Мурманской области. Мурманск - город на северо-западе России, административный центр Мурманской области.

Население — 305 236 чел. (2015).

Административное деление

Город разделён на 3 внутригородские территории: Ленинский (I), Октябрьский (II) и Первомайский (III) округа. Исторические районы Мурманска: Центр города, Больничный городок, Жилстрой, Петушинка, Планерное поле, Гвардейский, Новое плато, Скальный (Восточный), Роста, Зелёный мыс, Промзона, Северное Нагорное, Южное Нагорное (Южный), Каменное плато, Долина уюта, Три ручья, Дровяное, Абрам-Мыс.

Географическое положение

Мурманск — крупнейший в мире город, расположенный за Северным полярным кругом. Город вытянулся более чем на 20 километров вдоль скалистого восточного побережья

Кольского залива, в 50 километрах от выхода в открытое море. Мурманск находится в 1490 километрах к северу от Москвы и в 1020 километрах к северу от Санкт-Петербурга. В 16 км к северу от города расположено закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Североморск, база Северного флота. Между Североморском и Мурманском расположен посёлок-спутник Сафоново, который относится к ЗАТО. Ближайший сосед с юга — древний город Кола. Мурманск, расширяясь, уже достиг южными микрорайонами окраин этого города. С запада и востока город окружают лесные массивы. Самая высокая точка Мурманска — безымянная сопка на восточной границе города высотой 305 метров.

Климат

Город находится в атлантико-арктической зоне умеренного климата.

Планировка и застройка

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

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

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

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

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

Экологическая обстановка

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

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

Экономика

Промышленность

Основными отраслями экономики Мурманска являются рыболовство и рыбопереработка (действует рыбокомбинат), морской транспорт, судоремонт, морские, железнодорожные и автомобильные перевозки, металлообработка, пищевая промышленность, морская геология,

геологоразведочные работы на шельфе арктических морей. Другие крупнейшие предприятия города: — «Мурманское морское пароходство», «Союз рыбопромышленников Севера», «Мурманский судоремонтный завод Минморфлота» (банкрот), «Севморпуть», «Арктикморнефтегазразведка», научно-производственное предприятие «Моргео» и крупнейший в рыбодобывающей отрасли «Мурманский траловый флот».

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

Торговые сети

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

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

Объекты оценки представляют собой здания производственно-складского и административно-офисного назначения. Таким образом, проведем более подробный анализ сегмента рынка торговой и офисной (административной) и производственно-складской недвижимости за период январь-май 2016 года. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

Торговая и офисная недвижимость⁵

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

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

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

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

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

Общий объем предложения рынка качественной торговой недвижимости города Мурманск составляет 110 000 кв. м. Наиболее крупным торговым объектом Мурманска считается ТРК «Форум» - 22 150 кв.м. Соответствующими требованиям к современным торговым ком-

⁵ Источники информации: <http://rieltss.ru/startovyy-kvartal-tyekushcheyego-goda.html>, http://xn---btbmeqbb3adsjlm3kvaz.xn--plai/files/realestate3_2012.pdf

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

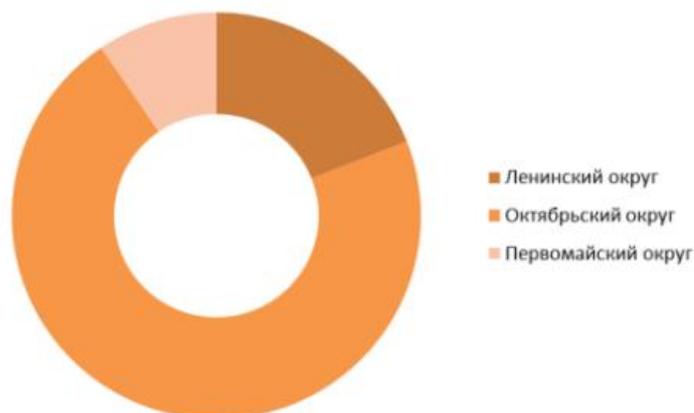


Рисунок 8.1. Соотношение распределения предложений торговых помещений по округам

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

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ Сохраняется дефицит предложения качественной торговой недвижимости на фоне развития федеральных и локальных операторов. Уровень вакантных площадей в торговых комплексах г. Мурманска близок к нулевому показателю. В формате street retail ситуация противоположна. На основных торговых коридорах отмечается тенденция перемещения арендаторов из данных помещений в современные торговые комплексы, в связи с чем норма вакансии среди подобных объектов неизменно растет. Скидка на торг в данных условиях достигает 20%-25%.

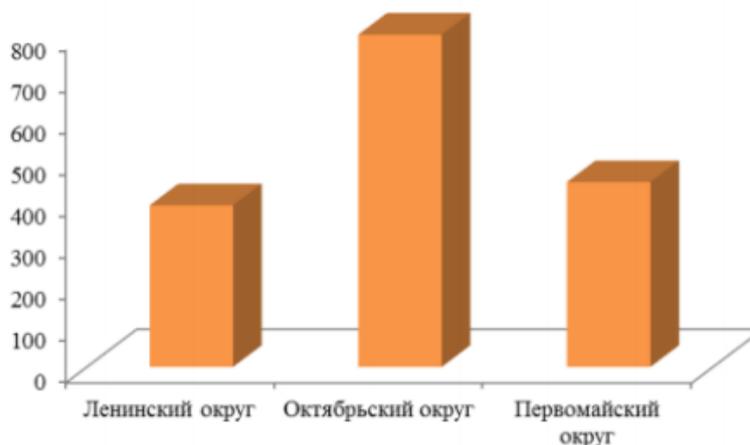


Рисунок 8.2. Величина средних ставок аренды по округам

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

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

Большая часть представленных площадей располагается в жилых домах. Ставки аренды на офисные помещения напрямую зависят от места расположения объектов, а затем уже от оснащенности и состояния. Так, в центре города в Октябрьском районе арендная плата на офисные помещения полностью пригодные для использования по назначению составляют от 300 до 800 рублей за 1 кв. м. в месяц. Но в иных случаях эта ставка достигает и 1200-3000 рублей. При аренде жилых помещений, не выведенных из жилфонда, ставка аренды составляет в центре города 200-600 рублей за 1 кв. м, а в других районах города 150-400 рублей.

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

Стоимость продажи 1 кв. метра офисной площади составляет от 30000 до 80000 рублей, 1 кв.м. торговой площади (от и до) - от 45000 до 100 000 рублей. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

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

Рынок производственно-складской недвижимости

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости – это местоположение, материал стен (кирпич, дерево), год постройки, наличие коммуникаций на участке и в здании/помещении.

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

Ситуация на рынке продажи и аренды производственно-складской недвижимости Мурманска складывается менее благоприятно, чем в случае с офисной (административной) и торговой, что является результатом общего спада производственной и торговой активности в экономике России.

Развитие данного сегмента недвижимости в первую очередь зависит от уровня развития промышленности в регионе. Основными отраслями экономики Мурманска являются рыболовство и рыбопереработка (действует рыбокомбинат), морской транспорт, судоремонт, морские, железнодорожные и автомобильные перевозки, металлообработка, пищевая промышленность, морская геология, геологоразведочные работы на шельфе арктических морей. Другие крупнейшие предприятия города: «Мурманское морское пароходство», «Союз рыбопромышленников Севера», «Мурманский судоремонтный завод Минморфлота», «Севморпуть», «Арктикморнефтегазразведка», научно-производственное предприятие «Моргео» и крупнейший в рыбодобывающей отрасли «Мурманский траловый флот».

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

Следует отметить, что в последнее десятилетие наблюдается постоянный спад промышленного производства в Мурманске и области. На основании данных факторов можно сделать вывод, что значительных стимулов для развития рынка производственной недвижимости в городе нет.

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

Средняя цена за аренду на складские площади 30 – 250 руб. за 1 кв.м. Стоимость 1 кв.м складской недвижимости колеблется от 6000 до 30000 руб. за 1 кв.м.

Производственные площади сдаются в аренду немного дороже, в среднем от 50 руб. до 350 руб. за 1 кв. м. При этом административные помещения в зданиях производственно-складского назначения сдаются по ставке аренды от 250 до 600 руб. Стоимость 1 кв.м. производственной недвижимости совпадает со складской и колеблется от 6000 до 30000 руб. за 1 кв.м. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

Отдельно следует выделить гаражи и объекты, предназначение под автомастерские и автомойки. Следует отметить, что данный рынок представлен как объектами постройки 1970-1990-хх гг. в основном из кирпича, так и объектами с годом постройки с 2000 г. и позднее из легко сборных металлических конструкций. Первые в основном расположены либо в промышленных зонах города, либо в гаражных городках (кооперативах). Вторые расположены ближе к центру города и основным магистралям. Таким образом, стоимость гаражей и автомастерских зависит в основном от двух факторов: от местоположения и от приспособленности объекта для оказания авторемонтных и пр. услуг – и варьируется от 9 000 до 35 000 руб. Ставка арендной платы для гаражей составляет от 100 до 250 руб.

Анализ операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складских объектов показал, что данная величина включает в себя минимальный перечень затрат. Это в основном обязательные платежи собственника по налогу на имущество и земельный налог. В

первую очередь подобная ситуация объясняется тем, что производственные объекты сдаются в аренду полностью, а не частями, как это характерно для торгово-офисных помещений. При этом, каждое производство характеризуется индивидуальными затратами, в том числе и затратами энергоресурсов, которые в конечном счете относятся на себестоимость продукции. Поэтому собственник объекта (арендодатель) перекладывает учет данных расходов на арендатора. С другой стороны, складирование большинства товаров требует минимальных затрат операционных расходов и так же может быть оплачено арендатором сверху.

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

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

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

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

Рынок производственно-складской недвижимости г. Мурманск является наиболее развитым, поскольку это областной центр региона, где сконцентрирована основная деловая активность. Однако сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке не стабильна. Некоторые периоды времени характеризуются достаточно высокой активностью, в другие периоды наблюдается ее снижение, когда наблюдается практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. В результате анализа рынка было на дату оценки обнаружено не более 10 предложений о продаже и 1 предложение о сдаче в аренду объектов производственно-складской назначения. При этом предлагаются на продажу в основном объекты в зонах производственной застройки г. Мурманска. Это объясняется в первую очередь низкой деловой активностью в городе, в результате строительство новых производственно-складских объектов становится экономически неэффективным. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, необходимо для определенного интервала времени.

Окончательная цена сделки по данным объекта обычно формируется исходя и длительного периода экспозиции, переговоров с потенциальным покупателем, в результате чего продавец корректирует первоначальную цену предложения. Иногда величина торга достигает 50% от первоначальной заявленной цены. Поэтому, сформировать мнение о среднем уровне цен и динамике их изменения на данном сегменте рынка достаточно сложно. Наиболее частым случаем величина скидки на торг составляет 5-10%. На основании чего в большинстве случаев использовать сравнительный и доходный подходы для оценки производственных и складских объектов затруднительно, поскольку исходные рыночные данные требуют значительных корректировок, а результаты могут быть искажены.

Сооружения

К объектам производственной недвижимости относятся сооружения различного назначения: железнодорожные пути и тупики, производственные площадки, пожарные и проекторные вышки, мосты, резервуары, колодцы и пр. Подобные объекты не имеют собственного сегмента на рынке недвижимости. Чаще всего такие объекты выставляются на продажу (сдаются в аренду) в составе производственного или иного имущественного комплекса, или объекта недвижимости (склад, цех пр.). При этом стоимость объектов не выделяется из общей стоимости лота. Данные сооружения рассматриваются как дополнительные улучшения основного строения (дополнительные опции), которые увеличивают удельную стоимость здания или земельного участка. Таким образом, на основании рынка недвижимости, оценщикам не удалось обнаружить предложения о продаже или сдаче в аренду подобного рода сооружений. Средняя стоимость продажи объектов производственно-складского назначения находится в пределах 10 000-20 000 рублей за кв.м; средняя величина аренды производственно-складских помещений находится в пределах 200-300 рублей за кв.м в месяц.

Вывод: Рынки производственной и складской недвижимости г. Мурманска являются неразвитыми. Таким образом сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке слабая. Некоторые периоды времени характеризуются повышением активности, но в основном наблюдается ее снижение, когда фиксируется практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Поэтому подобрать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, сложно.

Рынок продаж прав на земельные участки

Основные ценообразующие факторы

Наиболее важными ценообразующими факторами, как правило, являются:

- 1) возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- 2) правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- 3) наличие или отсутствие обременений;
- 4) местоположение:
 - удаленность от границ с городом;
 - локальное местоположение;
 - транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
 - характер и состояние подъездных путей;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;
- 6) наличие построек на участке;
- 7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение)

Участки земли разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Согласно Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

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

Правовой статус земельного участка

Земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на

земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав государственной и частной собственности на незастроенные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства, под производственную и коммерческую застройку.

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

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

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

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

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предписанные в которых ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются индивидуально для каждого случая.

Местоположение

Основное количество предлагаемых земельных участков под строительство коммерческих объектов и под строительство многоквартирных жилых домов расположены в центральной части города в районах деловой активности и спальных районах. Земельные участки для производственно-складских объектов - в районах промышленной застройки на окраинах города.

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

Разброс цен на участки под промышленное производство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к железнодорожным путям, обеспеченности инженерными коммуникациями и от вышеописанных ценообразующих факторов. Предложения земель сельхозназначения встречаются редко, они не пользуются спросом. Имеются единичные предложения сельхозземель с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС. Разброс цен на участки под индивидуальное жилищное строительство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к административному центру, обеспеченности инженерными коммуникациями и от наличия улучшений.

Наличие инженерной инфраструктуры

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

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;

3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле.

Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

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

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

Физические характеристики участка

Физические характеристики земельного участка:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

Наиболее значимой физической характеристикой влияющей на стоимость земельного участка является площадь.

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

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

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

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

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

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

8.3 Анализ ликвидности имущества

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

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

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

Основным фактором, влияющим на ликвидность объекта, является его местоположение. Объект оценки расположен в северной части города Мурманска в зоне производственно-складской застройки. Адрес объекта: Мурманская область, город Мурманск, улица Полины Осипенко, 37а. Окружением объекта являются: жилые многоэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, кафе, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая. Транспортная доступность: удовлетворительная – объекты расположены вдоль красной линии. Состояние окружающей среды: удовлетворительное, уровень загрязненности – средний. Состояние прилегающей территории: Удовлетворительное: территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены факторы, влияющие на степень ликвидности объектов торгово-офисного и производственно-складского назначения.

В таблице 8.1 представлен анализ ликвидности следующих объектов:

- Здание гаража на 8 автомашин;
- Здание склада;
- Здание хранилища;
- Здание бани;
- Здание конторы диспетчерской – МТО;
- Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ;
- КПП.

Таблица 8.1 - Анализ степени ликвидности объектов

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

В таблице 8.2 представлен анализ ликвидности следующих объектов:

- Здание конторы со столярным цехом;
- Здание столярного цеха;
- Здание цеха сантехзаготовок;
- Здание гаража на 16 автомашин;
- Здание ОГМ;
- Хранилище для стройматериалов и механизмов;
- Здание лесопильного цеха.

Таблица 8.2 - Анализ степени ликвидности объектов

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

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

Вывод:

Оценщиками были проанализированы характеристики объектов оценки и сделан вывод о том, что оцениваемые объекты находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют ремонта. Объекты могут эксплуатироваться по назначению, правоустанавливающие и документы технического характера оформлены в соответствии с нормами. С учетом характеристик объектов оценки можно сделать вывод, что ликвидность объектов оценки оценивается как низкая, реализация объектов недвижимости возможна в сроки больше типичного срока экспозиции для данных объектов (административных (офисных) и производственно-складских), т.е. 1 год и больше.

Сооружения (Автомобильная дорога и Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин) также имеют низкую ликвидность ввиду того, что в соответствии с результатами анализа рынка недвижимости подобные объекты являются нетипичными для рынка.

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

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование определяется обычно дважды: для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

В соответствии с анализом НЭИ снос имеющихся сооружений должен увеличивать стоимость земельного участка, в настоящем случае это невозможно и снос имеющихся улучшений будет экономически нецелесообразен и приведет к потере стоимости земельного участка как части объекта недвижимости. В связи со сложившимися условиями на всем рынке недвижимости Мурманской области стоимость недвижимости создают здания и сооружения, а не земля, в отличие от мировой практики.

Нами выполнен анализ наиболее эффективного использования только для самого объекта недвижимости, то есть земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ застроенного земельного участка

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

Объекты недвижимости, подлежащие оценке, представляют собой здания административного и производственно-складского назначения, а также сооружения. В результате анализа конструктивных особенностей объектов оценки оценщиками составлен перечень функций,

которые в принципе могут быть реализованы на базе исследуемых объектов и условно могут быть отнесены к трём видовым группам – административные (офисные), производственно-складские здания и сооружения. Следует отметить, что, согласно анализу рынка недвижимости г. Мурманска и Мурманской области в целом, строгого разграничения между офисной (административной) и торговой недвижимостью нет. Функции торговой и офисной недвижимости являются взаимозаменяемыми для объектов, а, следовательно, и обладают одинаковой полезностью, стоимостью и доходностью. Следовательно, в анализе НЭИ функции торговой и офисной недвижимости объединены. То же относится и к сегментам производственной и складской недвижимости.

Физически возможные варианты использования

Принимая во внимание местоположение, размеры и конструктивное решение оцениваемых объектов, а также их техническое состояние, эксперты пришли к мнению, что объекты можно использовать следующим образом:

- как офисно-торговые и свободного назначения (Здание бани, Здание конторы диспетчерской – МТО, КПП, Временная ЛЭП и КППТ 0,4 кВ);
- как производственно-складские (Здание конторы со столярным цехом, Здание столярного цеха, Здание цеха сантехзаготовок, Здание гаража на 16 автомашин, Здание гаража на 8 автомашин, Здание склада, Здание хранилища, Здание ОГМ, Хранилище для стройматериалов и механизмов).

Сооружения (Ограждение, Автомобильная дорога и Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин) целесообразно использовать по их прямому назначению.

Варианты использования объектов для других целей, на наш взгляд, не имеют смысла.

Законодательно разрешенное использование

Использование объектов в коммерческих целях, а именно в качестве офисно-торговых и производственно-складских, признано законодательно разрешенным, т.к. в настоящее время текущее использование не нарушает никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных и нормативно-правовых ограничений. Использование сооружений возможно только в комплексе с другими объектами.

Варианты использования, приносящие прибыль

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

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

Использование объектов в качестве офисно-торговых и производственно-складских является прибыльным, так как возможна сдача в аренду, продажа, непосредственное использование для осуществления коммерческой деятельности (оказание услуг, реализация товаров и пр.). Использование сооружений возможно только в комплексе с другими объектами.

Вариант использования, приносящий максимальную прибыль

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

Вывод: Принимая во внимание текущее состояние рынка аренды нежилых помещений в г. Мурманске, мы считаем, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов среди всех экономически целесообразных вариантов является использование в качестве помещений торгово-офисного или производственно-складского назначения, поскольку подобное использование исследуемых объектов является максимально доходным, что и создает максимальную стоимость объектов. Сооружения (Автомобильная дорога и Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин) целесообразно использовать по их прямому назначению, т.к. использование сооружений возможно только в комплексе с другими объектами.

10 ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

10.1 Затратный подход при оценке недвижимости

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

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

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 10.1 - Методы оценки стоимости земельного участка

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

Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

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

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

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

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2016 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-2016} * V$$

где: **ПВС** - полная восстановительная стоимость здания на 2016 г.

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

I₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

I₁₉₈₄₋₂₀₁₆ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2016 года;

V - строительный объем здания, куб.м.

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

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

Индекс на май 2016 года к уровню цен 1984 года – 193,69 (Приложение №7 к письму КЦЦС от 12.05.2016 г. № КЦ/2016-05 СЗФО «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на май 2016 года [без НДС]»).

Прибыль предпринимателя

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

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним. Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Девелопмент как вид деятельности развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др. К тому же, анализ инвестиционно-строительной сферы города показал, что новое строительство осуществляется в крайне малых объемах, что не позволяет даже гипотетически определить величину предпринимательской прибыли на строительном рынке города путём анализа рынка недвижимости. Поэтому величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [11] и «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» [13] (таблицы 10.2 и 10.3).

Таблица 10.2 – Прибыль предпринимателя для производственно-складской недвижимости

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок, %		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17	11	22
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	19	13	25
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18	12	24

1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14	9	20
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18	12	25

Таблица 10.3 – Прибыль предпринимателя для офисно-торговой недвижимости

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок, %		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1	13,8	28,5
1.2 Высококласные офисы (офисы классов А, В)	22,1	14,4	29,8
1.3 Высококласная торговая недвижимость	24,1	15,5	32,8

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

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

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

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

Физический износ объектов недвижимости может быть также определен на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.4).

Таблица 10.4 – Физический износ объектов недвижимости

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

	При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	
--	---	--

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

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

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

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

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

10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости

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

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

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

10.3 Доходный подход при оценке недвижимости

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

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

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

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

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

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.
2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет арендатор.
3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

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

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Затратный подход

11.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Так как объекты капитального строительства (Здание конторы со столярным цехом, Здание столярного цеха, Здание цеха сантехзаготовок, Здание гаража на 16 автомашин, Здание гаража на 8 автомашин, Здание склада, Здание хранилища, Здание бани, Ограждение, Здание ОГМ, Здание конторы диспетчерской – МТО, Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ, КПП, Хранилище для стройматериалов и механизмов) расположены на одном земельном участке, Оценщиками было принято решение рассчитывать стоимость земельных участков под каждым объектом пропорционально площадям застройки. Здание лесопильного цеха является единственным объектом на земельном участке, поэтому стоимость земельного участка под этим объектом рассчитывалась по всей площади участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

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

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

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

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

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

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

наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;

наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;

существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

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

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

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

Анализ рынка земельных участков г. Мурманска показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объек-

там оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение - промышленное.

Таблица 11.1 - Объекты-аналоги для земельных участков

№ п.п.	Дата	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Описание	Источник информации
1	29.05.2016	ул Свердлова, 46А, Ленинский, Мурманск, Мурманская область	Промышленное	900	50000	55,56	Продам место под гараж.	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-murmansk-160784783
2	09.05.2016	Мурманск, на развилке федеральной а/д Мурманск-Санкт Петербург, Серебрянские ГЭС-Кола	Промышленное	150000	8250000	55	Продам(переуступлю право аренды), земельный участок земли промышленности 15 гектар, под строительство любого коммерческого объекта, на развилке федеральной а/д Мурманск-Санкт Петербург, Серебрянские ГЭС-Кола. В черте города Мурманска, спальный Первомайский район, самый большой по численности в городе, рядом три коттеджных поселка, строящийся автосалон, АЗС, дорога на Финляндию, Норвегию. Торг при осмотре и непосредственной встрече.	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-murmansk-157962294
3	31.05.2016	Кильдинское шоссе 16, Мурманск, Мурманская область	Промышленное	5500	250000	45,45	Переуступлю право аренды на участок, (что возможно размещать: Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом. Мойки автомобилей. Станции технического обслуживания автомобилей Объекты торговли автомобильными запасными частями, принадлежностями и аксессуарами	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-murmansk-157756645

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003205:31 площадью 32 908,00 кв.м по адресу: Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Осипенко, № 37-а.

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав – есть различия: объект оценки и объект-аналог №1 находятся на правах собственности, объекты-аналоги №№ 2 и 3 – в аренде. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,86. Таким образом, поправка на различия в передаваемых правах составит +16% ($1/0,86=1,16$).

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

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" [12], средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

5. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период апрель-май 2016 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

6. Местоположение – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги №№ 1 и 2 расположены в черте города, объект-аналог №3 расположен в посёлке с развитой промышленностью. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков в посёлках с развитой промышленностью к удельной цене участков в областном центре составляет 0,75. Таким образом, поправка на различие в местоположении составляет +33% ($1/0,75=1,33$).

7. Расположение относительно крупных автомагистралей – есть различия: объект оценки и объект-аналог №1 расположены на удалении от крупных автодорог, объекты-аналоги №№ 2 и 3 расположены в непосредственной близости от крупных автодорог. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, составляет 1,29. Таким образом, поправка на различия в расположении участка относительно крупных автомагистралей составит -22% ($1/1,29=0,78$).

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

9. Сервис и дополнительные элементы – нет различий: все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков; дополнительных улучшений не установлено.

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

Корректировка на различия в площадях принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12] – таблица 11.2.

Таблица 11.2 - Средние значения масштабного фактора

Диапазоны площадей объекта-аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	< 1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
< 1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
> 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Расчёт удельного показателя стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003205:31 площадью 32 908,00 кв.м по адресу: Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Осипенко, № 37-а представлен в таблице 11.3.

Таблица 11.3 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Мурманск, ул.Осипенко 37а	ул Свердлова, 46А, Ленинский, Мурманск, Мурманская область	Мурманск, на развилке федеральной а/д Мурманск-Санкт Петербург, Серебрянские ГЭС-Кола	кильдинское шоссе 16, Мурманск, Мурманская область
Площадь, кв.м	32 908	900	150000	5500
Цена предложения, руб.		50 000	8 250 000	250 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		55,56	55,00	45,45
1. Качество прав	собственность	собственность	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	16	16
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

4. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	47,98
5. Время продажи	Май 2016	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	47,98
6. Местоположение	Центр	центр	центр	райцентры с развитой промышленностью
Корректировка, %		0	0	33
Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	63,82
7. Расположение относительно крупных автомагистралей	На удалении от автомагистралей	На удалении от автомагистралей	вблизи магистралей	вблизи магистралей
Корректировка, %		0	-22	-22
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
8. Экономические характеристики	Стандартные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
9. Сервис и дополнительные элементы	Дополнительные элементы отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
10. Физические характеристики -общая площадь, кв.м.	32908	900	150000	5500
Корректировка, в %		-7	11	-7
Скорректированная цена, руб.		47,02	50,27	46,29
Количество внесенных поправок по модулю n , %		16	58	87
Удельный вес каждого значения, %		69	19	13
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	48,01			

Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003211:12 площадью 9 130,00 кв.м по адресу: Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина.

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав – есть различия: объект оценки и объект-аналог №1 находятся на правах собственности, объекты-аналоги №№ 2 и 3 – в аренде. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к

удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,86. Таким образом, поправка на различия в передаваемых правах составит +16% ($1/0,86=1,16$).

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

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" [11], средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

5. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период апрель-май 2016 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

6. Местоположение – есть различия: объект оценки и объекты-аналоги №№ 1 и 2 расположены в черте города, объект-аналог №3 расположен в посёлке с развитой промышленностью. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков в посёлках с развитой промышленностью к удельной цене участков в областном центре составляет 0,75. Таким образом, поправка на различие в местоположении составляет +33% ($1/0,75=1,33$).

7. Расположение относительно крупных автомагистралей – есть различия: объект оценки и объект-аналог №1 расположены на удалении от крупных автодорог, объекты-аналоги №№ 2 и 3 расположены в непосредственной близости от крупных автодорог. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12], отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, составляет 1,29. Таким образом, поправка на различия в расположении участка относительно крупных автомагистралей составит -22% ($1/1,29=0,78$).

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

9. Сервис и дополнительные элементы – нет различий: все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков; дополнительных улучшений не установлено.

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

Корректировка на различия в площадях принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [12] – таблица 11.4.

Таблица 11.4 - Средние значения масштабного фактора

Диапазоны площадей объекта-аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	< 1	1-2,5	2,5-5	5-10	> 10
< 1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
> 10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Расчёт удельного показателя стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003211:12 площадью 9 130,00 кв.м по адресу: Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина представлен в таблице 11.5.

Таблица 11.5 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Мурманск, ул.Ладыгина	ул Свердлов, 46А, Ленинский, Мурманск, Мурманская область	Мурманск, на развилке федеральной а/д Мурманск-Санкт Петербург, Серебрянские ГЭС-Кола	Кильдинское шоссе 16, Мурманск, Мурманская область
Площадь, кв.м	9 130	900	150000	5500
Цена предложения, руб.		50 000	8 250 000	250 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		55,56	55,00	45,45
1. Качество прав	собственность	собственность	аренда	аренда
Корректировка, в %		0	16	16
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		55,56	63,80	52,73
4. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	47,98
5. Время продажи	Май 2016	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	47,98
6. Местоположение	Центр	центр	центр	райцентры с развитой промышленностью
Корректировка, %		0	0	33

Скорректированная цена, руб.		50,56	58,06	63,82
7. Расположение относительно крупных автомагистралей	На удалении от автомагистралей	На удалении от автомагистралей	вблизи магистралей	вблизи магистралей
Корректировка, %		0	-22	-22
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
8. Экономические характеристики	Стандартные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
9. Сервис и дополнительные элементы	Дополнительные элементы отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	45,29	49,78
10. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	9130	900	150000	5500
Корректировка, в %		0	20	0
Скорректированная цена, руб.		50,56	54,34	49,78
Количество внесенных поправок по модулю n , %		9	67	80
Удельный вес каждого значения, %		80	11	9
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	50,90			

11.1.2 Расчет стоимости улучшений

Определение полной восстановительной стоимости.

Определение накопленного износа

- Физический износ

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

Физический износ объектов определен на основании результатов внешнего осмотра в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта)

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

- Функциональный износ

Функциональный износ объекта оценки принят на основании зависимости его величины от срока эксплуатации.⁶ На рисунке 11.1 приведена зависимость изменения абсолютной величины функционального устаревания от срока эксплуатации объекта. Значения функционального износа для объектов оценки представлены в таблице 11.6.

⁶ Источник информации: http://www.znaytovar.ru/gost/2/Ocenka_funkcionalnogo_moralnog.html



Рисунок 11.1. Зависимость функционального износа от срока эксплуатации объекта

Таблица 11.6 - Определение функционального износа

Объект	Год постройки	Литера	Количество лет зданию	Функциональный износ, %
Здание конторы со столярным цехом	1959	Б	57	65
	1959	Б1	57	65
	1959	Б2	57	65
	1959	Б3	57	65
Здание столярного цеха	1992	Б	24	40
	1992	Б1	24	40
	1992	Б2	24	40
Здание цеха сантехзаготовок	1980	Б	36	50
	1980	б	36	50
	1980	б1	36	50
Здание гаража на 16 автомашин	1983	Б	33	50
	1983	Б	33	50
Здание гаража на 8 автомашин	1964	Б	52	65
Здание склада	1986	Б	30	45
Здание хранилища	1982	Б	34	50
Автомобильная дорога	1990	1 - основание	26	40
	1990	2 - подстилающий слой	26	40
	1990	3 - покрытие	26	40
	1990	4 - бортовые камни, отделяющие проезжую часть	26	40

Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	1997	1 - от стены насосной 207 кв до стены зд.2КН (контора со столоухом) на опорах	19	30
	1997	2 - от стены здания 2КН по зданию до стены	19	30
	1997	3 - от стены зд. 2КН до стены гаража на 8 автомашин (под землей)	19	30
	1997	4 - от стены зд. 1КН гаража на 8 автомашин до бокса №8 (по зданию)	19	30
Здание бани	1981	Б	35	50
	1981	Б1	35	50
Ограждение	1980	-	36	50
Ограждение	1980	-	36	50
Здание ОГМ	1978	Б	38	55
Здание конторы диспетчерской - МТО	1978	Б	38	55
	1978	Б1	38	55
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	1976	Б	40	55
КПП	1978	Б	38	55
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1980	Б	36	50
	1980	Б	36	50
Здание лесопильного цеха	1964	Б	52	65
	1964	Б1	52	65
	1964	б	52	65

• Внешний износ

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»⁷ посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Мурманская область) по сравнению с общими показателями по стране и региону.

По определению износ – уменьшение стоимости, поэтому значение износа (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. Если объект востребован на рынке, спрос на товары, производимые с помощью оцениваемого имущественного комплекса высок, то положительное значение внешнего износа будет учтено в увеличении предпринимательской прибыли на стадии строительства (создания) комплекса. В данной же формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) со среднероссийской в большей единицы, необходимо принять значение равное:

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

⁷ «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

ЗП_{Страна} – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП_{Мурм. обл.} – средняя заработная плата в Мурманской области, руб.;

ЗП_{Страна отр} – средняя заработная плата в отрасли по стране, руб.

Данные о средних величинах получены по информации сайта Росстата www.gks.ru и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области <http://murmanskstat.gks.ru> за I квартал 2016 г.

Т.к. величина средней заработной платы в Мурманской области выше средней заработной платы в стране, то это соотношение принимается равным 1 и внешний износ определяется по соотношению средней заработной платы в отрасли по стране с общей средней заработной платой в стране. Результаты определения внешнего износа представлены в таблице 11.7.

Таблица 11.7- Определение внешнего износа

Объект	Средняя зарплата в Мурманской области в I квартале 2016 года, руб.	Средняя зарплата в России в I квартале 2016 года, руб.	Средняя зарплата в отрасли в I квартале 2016 года, руб.	отрасль	Внешний износ, %
Здание конторы со столярным цехом	45956	34000	21119	обработка древесины и производство изделий из дерева	37,89
Здание столярного цеха	45956	34000	21119	обработка древесины и производство изделий из дерева	37,89
Здание цеха сантехзаготовок	45956	34000	21119	обработка древесины и производство изделий из дерева	37,89
Здание гаража на 16 автомашин	45956	34000	27831	торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	18,14
Здание гаража на 8 автомашин	45956	34000	27831	торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	18,14
Здание склада	45956	34000	28601	оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	15,88
Здание хранилища	45956	34000	28601	торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	15,88
Автомобильная дорога	45956	34000	29242	строительство	13,99
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	45956	34000	31036	предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	8,72
Здание бани	45956	34000	31036	предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	8,72
Ограждение	45956	34000	29242	строительство	13,99
Здание ОГМ	45956	34000	27831	торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	18,14
Здание конторы диспетчерской - МТО	45956	34000	28601	оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов,	15,88

				бытовых изделий и предметов личного пользования	
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	45956	34000	31036	предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	8,72
КПП	45956	34000	29242	строительство	13,99
Хранилище для стройматериалов и механизмов	45956	34000	28601	оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	15,88
Здание лесопильного цеха	45956	34000	21119	обработка древесины и производство изделий из дерева	37,89

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2016 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-2016} * V$$

где: **ПВС** - полная восстановительная стоимость здания на 2016 г.

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

I₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

I₁₉₈₄₋₂₀₁₆ - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2016 года;

V - строительный объем здания, куб.м.

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

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

Индекс на май 2016 года к уровню цен 1984 года – 193,69 (Приложение №7 к письму КЦС от 12.05.2016 г. № КЦ/2016-05 СЗФО «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на май 2016 года [без НДС]»).

Расчет индексов перехода цен представлен в таблице 11.8.

Таблица 11.8 - Расчет индексов перехода цен

Объект	Индексы для условий базисного района	Территориальный коэффициент для Мурманской области	Наименование отрасли	Индекс перехода сметных цен 1984 года на май 2016 года	Индекс изменения стоимости 1969 года к маю 2016 году
Здание конторы со столярным цехом	1,18	1,01	лесная и деревообрабатывающая промышленность	193,69	230,84
Здание столярного цеха	1,18	1,01	лесная и деревообрабатывающая промышленность	193,69	230,84
Здание цеха санзаготовок	1,18	1,01	лесная и деревообрабатывающая промышленность	193,69	230,84
Здание гаража на 16 автомашин	1,17	1,01	автомобильный транспорт	193,69	228,88

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Здание гаража на 8 автомашин	1,17	1,01	автомобильный транспорт	193,69	228,88
Здание склада	1,18	1,01	материально-техническое снабжение и сбыт	193,69	230,84
Здание хранилища МТО	1,18	1,01	материально-техническое снабжение и сбыт	193,69	230,84
Автомобильная дорога	1,15	1,01	дорожное хозяйство	193,69	224,97
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	1,17	1,01	коммунальное строительство	193,69	228,88
Здание бани	1,17	1,01	бытовое обслуживание населения	193,69	228,88
Ограждение	1,17	1,01	прочие отрасли	193,69	228,88
Здание ОГМ	1,17	1,01	автомобильный транспорт	193,69	228,88
Здание конторы диспетчерской - МТО	1,18	1,01	материально-техническое снабжение и сбыт	193,69	230,84
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	1,19	1,01	электроэнергетика	193,69	232,8
КПП	1,17	1,01	прочие отрасли	193,69	228,88
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1,18	1,01	материально-техническое снабжение и сбыт	193,69	230,84
Здание лесопильного цеха	1,18	1,01	лесная и деревообрабатывающая промышленность	193,69	230,84

При расчёте стоимости объектов капитального строительства опрaвки на удельный вес приняты в соответствии с данными технических паспортов объектов (таблицы 11.9-11.121).

Таблица 11.9 - Здание конторы со столярным цехом

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	9	9
2	Стены и перегородки	21	21
3	Перекрытия	14	14
4	Кровля	4	4
5	Полы	8	8
6	Проемы	10	10
7	Отделочные работы	16	16
8	Санитарно-технические устройства	9	9
9	Прочие	9	9
	Итого	100	100
	Поправка на удельный вес		1
Литера Б1			
	Поправка на удельный вес		1
Литера Б2			
	Поправка на удельный вес		1
Литера Б3			
	Поправка на удельный вес		1

Таблица 11.10 - Здание столярного цеха

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	15	15
2	Стены и перегородки	38	38
3	Перекрытия	12	12
4	Кровля	16	16
5	Полы	15	15
6	Проемы		0
7	Отделочные работы	2	
8	Санитарно-технические устройства	1	1
9	Прочие	1	1
	Итого	100	98
	Поправка на удельный вес		0,98
Литера Б1			
1	Фундаменты	12	9,6
2	Стены и перегородки	33	26,4
3	Перекрытия	16	16
4	Кровля	6	6
5	Полы	9	9
6	Проемы	6	6
7	Отделочные работы	3	3
8	Санитарно-технические устройства	12	12
9	Прочие	3	3
	Итого	100	91
	Поправка на удельный вес		0,91
Литера Б2			
1	Фундаменты	12	9,6
2	Стены и перегородки	33	26,4
3	Перекрытия	16	16
4	Кровля	6	6
5	Полы	9	9
6	Проемы	6	6
7	Отделочные работы	3	3
8	Санитарно-технические устройства	12	12
9	Прочие	3	3
	Итого	100	91
	Поправка на удельный вес		0,91

Таблица 11.11 - Здание цеха сантехзаготовок

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	6	6
2	Стены и перегородки	30	30
3	Перекрытия	13	13
4	Кровля	7	7
5	Полы	16	16
6	Проемы	10	10
7	Отделочные работы	2	2
8	Санитарно-технические устройства	11	11
9	Прочие	5	5
	Итого	100	100
	Поправка на удельный вес		1
Литера б			
	Поправка на удельный вес		1
Литера б1			
	Поправка на удельный вес		1

Таблица 11.12 - Здание гаража на 16 автомашин

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	8	8
2	Стены и перегородки	17	17
3	Перекрытия	29	29
4	Кровля	7	7
5	Полы	12	12
6	Проемы	7	7
7	Отделочные работы	3	3
8	Санитарно-технические устройства	16	16
9	Прочие	1	1
	Итого	100	100
		Поправка на удельный вес	
			1

Таблица 11.13 - Здание гаража на 8 автомашин

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	10	10
2	Стены и перегородки	25	25
3	Перекрытия	13	13
4	Кровля	8	8
5	Полы	12	12
6	Проемы	10	10
7	Отделочные работы	5	5
8	Санитарно-технические устройства	15	15
9	Прочие	2	2
	Итого	100	100
		Поправка на удельный вес	
			1

Таблица 11.14 - Здание склада

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	15	15
2	Стены и перегородки	38	38
3	Перекрытия	12	12
4	Кровля	16	16
5	Полы	15	15
6	Проемы		0
7	Отделочные работы	2	2
8	Санитарно-технические устройства	1	1
9	Прочие	1	1
	Итого	100	100
		Поправка на удельный вес	
			1

Таблица 11.15 - Здание хранилища МТО

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	15	15
2	Стены и перегородки	38	38
3	Перекрытия	12	12
4	Кровля	16	16
5	Полы	15	15
6	Проемы		0
7	Отделочные работы	2	
8	Санитарно-технические устройства	1	1
9	Прочие	1	1
	Итого	100	98
Поправка на удельный вес			0,98

Для объектов Автомобильная дорога и Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин поправочный коэффициент на удельный вес составляет 1.

Таблица 11.16 - Здание бани

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	11	11
2	Стены и перегородки	27	27
3	Перекрытия	7	7
4	Кровля	5	5
5	Полы	6	6
6	Проемы	6	6
7	Отделочные работы	12	12
8	Санитарно-технические устройства	15	4,7
9	Прочие	11	11
	Итого	100	89,7
Поправка на удельный вес			0,897
Литера Б1			
Поправка на удельный вес			1

Для объекта Ограждение поправочный коэффициент на удельный вес составляет 1.

Таблица 11.17 - Здание конторы диспетчерской – МТО

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	4	4
2	Стены и перегородки	35	35
3	Перекрытия	24	24
4	Кровля	2	2
5	Полы	6	6
6	Проемы	7	7
7	Отделочные работы	8	8
8	Санитарно-технические устройства	11	3,4
9	Прочие	3	3
	Итого	100	92,4
Поправка на удельный вес			0,924
Литера Б1			
Поправка на удельный вес			1

Таблица 11.18 - Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	9	9
2	Стены и перегородки	27	27
3	Перекрытия	12	12
4	Кровля	4	4
5	Полы	7	7
6	Проемы	4	4
7	Отделочные работы	6	0
8	Санитарно-технические устройства	28	28
9	Прочие	3	3
	Итого	100	94
Поправка на удельный вес			0,94

Таблица 11.19 - КПП

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	9	9
2	Стены и перегородки	17	17
3	Перекрытия	12	12
4	Кровля	8	8
5	Полы	27	27
6	Проемы	6	6
7	Отделочные работы	2	2
8	Санитарно-технические устройства	11	11
9	Прочие	8	8
	Итого	100	100
Поправка на удельный вес			1

Таблица 11.20 - Хранилище для стройматериалов и механизмов

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	10	10
2	Стены и перегородки	34	34
3	Перекрытия	16	16
4	Кровля	7	7
5	Полы	8	8
6	Проемы	8	8
7	Отделочные работы	4	4
8	Санитарно-технические устройства	3	3
9	Прочие	10	10
	Итого	100	100
Поправка на удельный вес			1

Таблица 11.21 - Здание лесопильного цеха

№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента
Литера Б			
1	Фундаменты	11	11
2	Стены и перегородки	36	36
3	Перекрытия	11	11
4	Кровля	9	9
5	Полы	7	7
6	Проемы	8	8
7	Отделочные работы	4	4
8	Санитарно-технические устройства	11	11
9	Прочие	3	3
	Итого	100	100

		Поправка на удельный вес	1
Литера Б1			
1	Фундаменты	8	7,3
2	Стены и перегородки	25	22,8
3	Перекрытия	17	17
4	Кровля	7	7
5	Полы	18	18
6	Проемы	11	11
7	Отделочные работы	2	
8	Санитарно-технические устройства	1	1
9	Прочие	11	11
	Итого	100	95,1
		Поправка на удельный вес	0,951
Литера б			
		Поправка на удельный вес	1

Поправки на различие в группе капитальности объекта оценки и объекта-аналога в сборнике УПВС принимались на основе документа «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости», изданного в 1995 году Республиканским управлением технической инвентаризации. Для производственных зданий поправочные коэффициенты приведены в таблице 11.22.

Таблица 11.22 - Поправочные коэффициенты

Группа капитальности по сборнику	Группа капитальности объекта оценки				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

В соответствии с документом «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости», изданном в 1995 году Республиканским управлением технической инвентаризации, здания, объёмы которых превышают максимальное по аналогам на 20 куб. м и более, необходимо оценивать отдельно: та часть, которая равна максимальному объёму, указанному в таблице, умножается на стоимость 1 куб. м, принятую по этой таблице; остальная часть объёма, превышающая максимальный, оценивается по той же стоимости 1 куб. м с применением коэффициента 0,95.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства представлен в таблице 11.23.

Таблица 11.23 - Определение стоимости объектов капитального строительства

Объект	Год постройки	Литера	Ед. изм.	Кол-во	№ об.	№ табл.	Стоимость изменителя в ценах 1969 г., руб.	Поправки к стоимости, коэффициенты	Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г., руб.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 2016 г., Мурманская обл.	Стоимость на дату оценки без НДС, руб.	Фактический физ. износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Стоимость с учетом совокупного износа, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость с учетом прибыли предпринимателя без учета НДС, руб.	
Здание конторы со столярным цехом	1959	Б	куб.м.	3114	28	85а	22,5	1	22,50	70 065,00	230,84	16 173 804,60	60	65	37,89	1 406 377,01	11	1 561 078,48	
	1959	Б1	куб.м.	14	28	164	11,5	1	11,50	161,00	230,84	37 165,24	60	65	37,89	3 231,67	11	3 587,15	
	1959	Б2	куб.м.	25	28	164	11,5	1	11,50	287,50	230,84	66 366,50	60	65	37,89	5 770,83	11	6 405,62	
	1959	Б3	куб.м.	43	28	164	11,5	1	11,50	494,50	230,84	114 150,38	60	65	37,89	9 925,83	11	11 017,67	
																		Итого	1 582 088,92
Здание столярного цеха	1992	Б	куб.м.	1289	20	175а	8,4	0,98	8,23	10 608,47	230,84	2 448 859,21	60	40	37,89	365 036,75	11	405 190,79	
	1992	Б1	куб.м.	730	18	6а	15,1	0,9282	14,02	10 234,60	230,84	2 362 555,06	60	40	37,89	352 171,91	11	390 910,82	
	1992	Б2	куб.м.	713	18	6а	15,1	0,9282	14,02	9 996,26	230,84	2 307 536,66	60	40	37,89	343 970,64	11	381 807,42	
																			Итого
Здание цеха сантехзаготовок	1980	Б	куб.м.	5613	18	2в	14,6	1,02	14,89	83 577,57	230,84	19 293 046,26	60	50	37,89	2 396 582,21	11	2 660 206,25	
	1980	б	куб.м.	5	28	164а	12,5	1	12,50	62,50	230,84	14 427,50	60	50	37,89	1 792,18	11	1 989,32	
	1980	б1	куб.м.	17	28	164а	12,5	1	12,50	212,50	230,84	49 053,50	60	50	37,89	6 093,43	11	6 763,70	
																			Итого
Здание гаража на 16 автомашин	1983	Б	куб.м.	5000	1	107 а	16,1	1	16,10	80 500,00	228,88	18 424 840,00	80	50	18,14	1 508 257,40	11	1 674 165,72	
	1983	Б	куб.м.	5495	1	107 а	16,1	0,95	15,30	84 073,50	228,88	19 242 742,68	80	50	18,14	1 575 210,92	11	1 748 484,12	
																			Итого
Здание гаража на 8 автомашин	1964	Б	куб.м.	1654	1	108 в	15,8	1,02	16,12	26 662,48	228,88	6 102 508,42	60	65	18,14	699 371,88	11	776 302,78	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Здание склада	1986	Б	куб.м.	1557	20	175а	8,4	0,98	8,23	12 814,11	230,84	2 958 009,15	60	45	15,88	547 421,01	11	607 637,32	
Здание хранилища	1982	Б	куб.м.	314	20	175а	8,4	0,98	8,23	2 584,22	230,84	596 541,34	60	50	15,88	100 362,12	11	111 401,95	
Автомобильная дорога	1990	1 - основные	100 кв.м	4,2	12	1а	202	1	202,00	848,40	224,97	190 864,55	60	40	13,99	39 399,02	0	39 399,02	
	1990	2 - подстилающий слой	100 кв.м	4,2	12	2в	343	1	343,00	1 440,60	224,97	324 091,78	60	40	13,99	66 900,32	0	66 900,32	
	1990	3 - покрытие	100 кв.м	4,2	12	4з	434	1	434,00	1 822,80	224,97	410 075,32	60	40	13,99	84 649,39	0	84 649,39	
	1990	4 - бортовые камни, отделывающие проезжую часть	100 п.м	0,234	12	6е	1010	1	1010,00	236,34	224,97	53 169,41	60	40	13,99	10 975,44	0	10 975,44	
																		Итого	201 924,17
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	1997	1 - от стены насосной 207 кв до стены зд.2КН (контроля со столбцом) на опорах	км	0,032	5	141в	15000	1	15000,00	480,00	228,88	109 862,40	80	30	8,72	14 039,54	0	14 039,54	
	1997	2 - от стены здания 2КН по зданию до стены	км	0,042	5	141в	15000	1	15000,00	630,00	228,88	144 194,40	80	30	8,72	18 426,89	0	18 426,89	
	1997	3 - от стены зд. 2КН до стены гаража на 8 автомашин (под землей)	км	0,044	5	126в	57000	1	57000,00	2 508,00	228,88	574 031,04	80	30	8,72	73 356,57	0	73 356,57	
	1997	4 - от стены зд. 1КН гаража на 8 автомашин до бокса №8 (по зданию)	км	0,055	5	141в	15000	1	15000,00	825,00	228,88	188 826,00	80	30	8,72	24 130,45	0	24 130,45	
																		Итого	129 953,45
Здание бани	1981	Б	куб.м.	493	26	55а	32,4	0,897	29,06	14 326,58	228,88	3 279 067,63	80	50	8,72	299 313,29	13,8	340 618,53	
	1981	Б1	куб.м.	20	28	164а	12,5	1	12,50	250,00	228,88	57 220,00	80	50	8,72	5 223,04	13,8	5 943,82	
																		Итого	346 562,35

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Ограждение	1980	-	кв.м	837	12	220в	11,3	1	11,30	9 458,10	228,88	2 164 769,93	81	50	13,99	176 882,27	0	176 882,27	
Ограждение	1980	-	кв.м	23	12	221б	26,8	1	26,80	616,40	228,88	141 081,63	81	50	13,99	11 527,71	0	11 527,71	
																		Итого	188 409,98
Здание ОГМ	1978	Б	куб.м.	3958	18	16	14,7	0,98	14,41	57 034,78	228,88	13 054 120,45	80	55	18,14	961 749,27	11	1 067 541,69	
Здание конторы диспетчерской - МТО	1978	Б	куб.м.	530	28	84а	27,3	0,924	25,23	13 371,90	230,84	3 086 769,40	80	55	15,88	233 693,14	13,8	265 942,79	
	1978	Б1	куб.м.	29	28	164б	11,5	1	11,50	333,50	230,84	76 985,14	80	55	15,88	5 828,39	13,8	6 632,71	
																		Итого	272 575,50
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	1976	Б	куб.м.	394	18	17	32,2	0,94	30,27	11 926,38	232,80	2 776 461,26	81	55	8,72	216 687,25	13,8	246 590,09	
КПП	1978	Б	куб.м.	74	4	99а	40,7	1	40,70	3 011,80	228,88	689 340,78	80	55	13,99	53 361,18	13,8	60 725,02	
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1980	Б	куб.м.	5000	4	85е	13	1	13,00	65 000,00	230,84	15 004 600,00	80	50	15,88	1 262 186,95	11	1 401 027,52	
	1980	Б	куб.м.	85	4	85е	13	0,95	12,35	1 049,75	230,84	242 324,29	80	50	15,88	20 384,32	11	22 626,59	
																		Итого	1 423 654,11
Здание лесопильного цеха	1964	Б	куб.м.	1091	2	92а	21,6	1	21,60	23 565,60	230,84	5 439 883,10	60	65	37,89	473 019,60	11	525 051,75	
	1964	Б1	куб.м.	3103	2	106а	11,5	0,95	10,93	33 915,79	230,84	7 829 120,96	60	65	37,89	680 773,38	11	755 658,46	
	1964	б	куб.м.	239	28	164	11,5	0,83	9,55	2 282,45	230,84	526 880,76	60	65	37,89	45 814,39	11	50 853,97	
																		Итого	1 331 564,18

Так как на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0003205:31 по адресу Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Осипенко № 37-а располагаются несколько объектов капитального строительства, то стоимость земельного участка под объектами рассчитывается пропорционально площадям застройки этих объектов (таблица 11.24).

Для автомобильной дороги, ограждения и для теплоцентральной сети принимаем площадь земельного участка равной 0, т.к. данные сооружения необходимы для эксплуатации всего комплекса зданий и являются сервитутном земельного участка.

Таблица 11.24 - Определение площади земельных участков под объектами

Объект на участке	Площадь застройки, кв.м	Площадь земельного участка пропорционально площади застройки, кв.м
Здание конторы со столярным цехом	480	2034,24
Здание столярного цеха	628	2661,46
Здание цеха санзаготовок	1096	4644,84
Здание гаража на 16 автомашин	2202	9332,06
Здание гаража на 8 автомашин	441	1868,95
Здание склада	360	1525,68
Здание хранилища МТО	135	572,13
Автомобильная дорога	0	0
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	0	0
Здание бани	171	724,7
Ограждение	198	839,12
Здание ОГМ	708	3000,5
Здание конторы диспетчерской – МТО	182	771,31
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	74	313,61
КПП	29	122,9
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1061	4496,51
ИТОГО	7765	32908,01

На земельном участке с кадастровым номером 51:20:0003211:12 по адресу Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Ладыгина расположено только здание Лесопильного цеха. Таким образом, при расчёте стоимости здания лесопильного цеха учитывается стоимость всего земельного участка.

Таким образом, итоговая стоимость объектов оценки будет включать стоимость земельных участков под объектами. Результаты определения стоимости объектов оценки по затратному подходу приведены в таблице 11.25.

Таблица 11.25 – Результаты определения стоимости объектов оценки по затратному подходу

Объект	Стоимость с учётом прибыли предпринимателя без учёта НДС, руб.	Площадь ЗУ, кв.м	Стоимость кв.м ЗУ, руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость объекта по затратному подходу без учёта НДС, руб.
Здание конторы со столярным цехом	1 582 088,92	2 087,46	48,01	100 218,95	1 682 307,88
Здание столярного цеха	1 177 909,03	2 731,10	48,01	131 120,11	1 309 029,14
Здание цеха сантехзаготовок	2 668 959,28	4 766,38	48,01	228 833,90	2 897 793,18
Здание гаража на 16 автомашин	3 422 649,83	9 576,24	48,01	459 755,28	3 882 405,12
Здание гаража на 8 автомашин	776 302,78	1 917,86	48,01	92 076,46	868 379,24
Здание склада	607 637,32	1 565,60	48,01	75 164,46	682 801,77

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Здание хранилища	111 401,95	587,10	48,01	28 186,67	139 588,62
Автомобильная дорога	201 924,17	-	48,01	-	201 924,17
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомашин	129 953,45	-	48,01	-	129 953,45
Здание бани	346 562,35	743,66	48,01	35 703,12	382 265,47
Ограждение	188 409,98	-	48,01	-	188 409,98
Здание ОГМ	1 067 541,69	3 079,01	48,01	147 823,27	1 215 364,96
Здание конторы диспетчерской - МТО	272 575,50	791,50	48,01	37 999,92	310 575,41
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	246 590,09	321,82	48,01	15 450,58	262 040,67
КПП	60 725,02	126,12	48,01	6 055,02	66 780,04
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1 423 654,11	4 614,17	48,01	221 526,30	1 645 180,41
Здание лесопильного цеха	1 331 564,18	9 130,00	50,90	464 717,00	1 796 281,18

11.2 Сравнительный подход

В результате анализа рынка недвижимости в г. Мурманск и Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты продажи аналогичных объектов недвижимости в количестве, достаточном для применения сравнительного подхода к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности. На основании этого оценщики приняли решения отказаться от применения сравнительного подхода к оценке объектов оценки.

11.3 Доходный подход

В результате анализа рынка недвижимости в г. Мурманск и Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты сдачи в аренду аналогичных объектов недвижимости в количестве, достаточном для применения доходного подхода к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности. На основании этого оценщики приняли решения отказаться от применения доходного подхода к оценке объектов оценки.

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

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

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

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

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

Так как стоимость объектов оценки была определена только в рамках затратного подхода, то в данном случае затратному подходу присваивается вес 100%.

Таблица 12.1 - Согласование ориентиров стоимостей

Объект оценки	Стоимость по подходам без учёта НДС, руб.			Стоимость объекта оценки округлённо ⁸ без учёта НДС, руб.	В том числе стоимость земельного участка округлённо, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Здание конторы со столярным цехом	1 679 752,79	не применялся	не применялся	1 680 000	98 000
Здание столярного цеха	1 305 685,72	не применялся	не применялся	1 306 000	128 000
Здание цеха сан-техзаготовок	2 891 958,04	не применялся	не применялся	2 892 000	223 000
Здание гаража на 16 автомашин	3 870 682,03	не применялся	не применялся	3 871 000	448 000
Здание гаража на 8 автомашин	866 031,07	не применялся	не применялся	866 000	90 000
Здание склада	680 885,21	не применялся	не применялся	681 000	73 000
Здание хранилища	138 869,91	не применялся	не применялся	139 000	27 000

⁸ Округление до 1000 рублей.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 028-ПО-2016

Автомобильная дорога	201 924,17	не применялся	не применялся	202 000	0
Теплоцентральная сеть от насосной 207 кв до бокса №8 гаража на 8 автомобилей	129 953,45	не применялся	не применялся	130 000	0
Здание бани	381 355,20	не применялся	не применялся	381 000	35 000
Ограждение	188 409,98	не применялся	не применялся	188 000	0
Здание ОГМ	1 211 595,69	не применялся	не применялся	1 212 000	144 000
Здание конторы диспетчерской - МТО	309 606,09	не применялся	не применялся	310 000	37 000
Временная ЛЭП и КПП 0,4 кВ	261 646,51	не применялся	не применялся	262 000	15 000
КПП	66 625,45	не применялся	не применялся	67 000	6 000
Хранилище для стройматериалов и механизмов	1 639 531,56	не применялся	не применялся	1 640 000	216 000
Здание лесопильного цеха	1 796 281,18	не применялся	не применялся	1 796 000	465 000
ИТОГО				17 660 000	

На основании проведенных расчетов и выполненного анализа информации, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «62 Управление начальника работ», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно (без учёта НДС) на дату оценки:

17 660 000 рублей
(Семнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч рублей)

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

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

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

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

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

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Само-регулируемая организация «АРМО».

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1 часть 2» , издание четвертое актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2016г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А. Изд-во ООО «Растр-НН», 221 стр.
12. "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3. Изд-во ООО «Растр-НН», 258 стр.
13. «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Том II», издание четвертое актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2016г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А. Изд-во ООО «Растр», 361 стр.

ПРИЛОЖЕНИЕ