



# ОТЧЁТ № 16

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта оценки:

Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м.,  
расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером  
51:23:0010101:2695

Заказчик оценки	МУП «Коммунальные службы»
Дата оценки	06 апреля 2023 года
Дата составления отчета	06 апреля 2023 года

Содержание

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	<b>9</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>10</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ</b> .....	<b>10</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>9. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ</b> .....	<b>11</b>
<b>10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
11.1 Перечень документов.....	16
11.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА .....	16
11.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
11.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
<b>12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>21</b>
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	21
12.2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Мурманской области и г. Мурманске .....	25
12.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	26
12.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....	27
12.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	28
<b>13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>30</b>
13.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	30
13.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО СВОБОДНЫХ УЧАСТКОВ.....	30
13.3. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ НА НЕМ УЛУЧШЕНИЯМИ .....	30
<b>14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>31</b>
14.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	31
14.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.....	31
14.3. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ .....	31
<b>15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>33</b>
15.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	34
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК .....	37
15.3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ .....	44
<b>16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>46</b>
16.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	46
16.1.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) .....	46
16.1.2. Выбор объектов-аналогов .....	48
16.1.3. Результаты расчета ставок аренды.....	59
16.1.4. Определение действительного валового дохода (ДВД) .....	61
16.1.5. деление операционных расходов.....	62
16.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	62
16.3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	63
<b>17. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>64</b>
<b>18. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>66</b>
18.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ .....	66
18.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ .....	67
18.3. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 16 от 06.04.2023 г., специалистами ООО «РОМОЛ» произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки, Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695.

Оценка выполнялась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч., ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что объект(ы) не заложен(ы) и не обременен(ы) долговыми обязательствами. Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта(ов), Оценщик пришел к заключению, что на дату оценки:

### Рыночная стоимость объекта(ов) оценки составляет (округленно):

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, с округлением, руб.	
Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695	<b>2 633 000</b>	Два миллиона шестьсот тридцать три тысячи

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости прав собственности, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Спасибо за доверие. Всегда будем рады оказать Вам и Вашему окружению консультации, связанные с оценкой собственности.

С уважением,  
генеральный директор ООО «РОМОЛ»



(Ю.М. Романова)

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 16 от 06 апреля 2023 г.				
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>					
<b>Объекты оценки</b>	Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695 Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 11 настоящего Отчета и в документации на объект оценки, представленной в приложении к отчету.				
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.  Результаты оценки действительны только для целей, предусмотренных Задаaniem на оценку.				
Результаты оценки стоимости объектов недвижимости:					
Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб. без НДС		Стоимость доходным подходом, руб. без НДС		Затратный подход, руб. без НДС
Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695	2 401 000	Два миллиона четыреста одна тысяча	2 865 00	Два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч	Не применялся
Результаты оценки после согласования результатов:					
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.				
Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695	2 633 000		Два миллиона шестьсот тридцать три тысячи		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку согласно ФСО

<p><b>Объект оценки:</b>                  Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695                  Подробное описание, количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в главе 11 настоящего отчёта, а также в представленной заказчиком документации (см. приложение отчета).</p>	
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b></p>	<p>Объект оценки не имеет частей.</p>
<p><b>Имущественные права на объект оценки. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>Информация об имущественных правах на объект оценки.                  Вид права: Право хозяйственного ведения                  Собственник: Муниципальное унитарное предприятие “Коммунальные службы” город Полярный ЗАТО Александровск Мурманской области                  Ограничения права: не зарегистрировано                  Ввиду предполагаемого использования отчета и результатов оценки в настоящем отчете оценка выполнена без учета обременений прав.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Результаты проведенной оценки будут использованы для проведения приватизации (продажи) объекта оценки.                  Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.                  Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.                  Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b></p>	<p>Оценщику не известны</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства России:</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p><b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b></p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке текущего использования</p>
<p><b>Основание оценки</b></p>	<p>Договор № 16 от 06 апреля 2023 г.</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>06 апреля 2023 г.</p>
<p><b>Дата осмотра. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо</b></p>	<p>Осмотр не проводился (в связи напряженной эпидемиологической обстановкой, и закрытостью населенного пункта от общего доступа (территория ЗАТО)). Фотографии предоставлены Заказчиком</p>

<b>основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>																
<b>Дата составления отчета</b>	06 апреля 2023 г.															
<b>Срок проведения оценки</b>	06 – 06 ноября 2023 г.															
<b>Порядковый № отчета, дата составления</b>	№ 16 от 06 апреля 2023 года															
<b>Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование документа</th> <th>Дата документа</th> <th>Номер документа</th> <th>Форма (копия/оригинал)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Выписка ЕГРН</td> <td>21.04.2022</td> <td>б/н</td> <td>копия</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Позэтажный план</td> <td>-</td> <td>б/н</td> <td>копия</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование документа	Дата документа	Номер документа	Форма (копия/оригинал)	1	Выписка ЕГРН	21.04.2022	б/н	копия	2	Позэтажный план	-	б/н	копия
№ п/п	Наименование документа	Дата документа	Номер документа	Форма (копия/оригинал)												
1	Выписка ЕГРН	21.04.2022	б/н	копия												
2	Позэтажный план	-	б/н	копия												
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки															
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.															
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются															
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа)															
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика															
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость															
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены															
<b>Необходимость проведения</b>	Не требуется															

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	
---	--

**3. Сведения о заказчике и об оценщике**

Таблица 3. Информация о заказчике и исполнителях

<b>Сведения о заказчике</b>	Муниципальное унитарное предприятие “Коммунальные службы” город Полярный ЗАТО Александровск Мурманской области Юридический и почтовый адрес: 184650, г. Полярный, ул. Видяево, д. 1 ИНН 5116060463 ОГРН-1045100130228, Дата присвоения ОГРН: 30.01.2004
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	Парыгин Роман Михайлович  Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета ППИ-№ 060278. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031002-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»  Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член «Ассоциации российских магистров оценки» (свидетельство рег. № 515-07), № по реестру 429, дата внесения в реестр 13.08.2007 г. Сведения о страховании гражданской ответственности: гражданская ответственность оценщика застрахована: СПАО «РЕСО-Гарантия» на страховую сумму в 50 000 000 рублей № 922/2208911988 от 04.07.2022 г. (на срок с 10.07.2022 г. по 09.07.2023 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – с 2005 года Тел. 8-921-155-72-81
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «РОМОЛ» ОГРН 1065190104693 Дата присвоения ОГРН: 25.12.2006 г. Юридический адрес: 183074, г. Мурманск, ул. кап. Орликовой, д. 53, кв. 105 Почтовый адрес: 183025, г. Мурманск, ул. Егорова, д. 14, офис 312 тел.: (8152) 45-38-22 web-сайт: www.romol.ru, e-mail: info@romol.ru
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Сведения о страховании юридического лица: ОАО «АльфаСтрахование», размер страховой суммы – 30 000 000 рублей (страховой полис страхования ответственности оценщиков № S491R/776/00004/22, срок действия: по 24.05.2023г.).
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим ООО «РОМОЛ» и Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ООО «РОМОЛ» и/или Оценщик не являются учредителем, собственником, аффилированным или должностным лицом, или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик и/или ООО «РОМОЛ» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	
Наименование, реквизиты / Ф.И.О.	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

#### 4. Допущения и ограничительные условия

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации, а также копии страниц с использованной информацией.
- Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объектов, ни за необходимость выявления таковых.
- Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
- Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.

#### Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.



- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки, или с даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4. Перечень применяемых стандартов

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете	Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
	ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 являются обязательными к применению членами НП "АРМО". С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности НП "АРМО" можно ознакомиться на официальном сайте <https://sroarmo.ru/standarty-i-pravila?ysclid=latm0l1m70663572394>.

## 6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.), а также Стандартами оценки НП «АРМО» ([СТО АРМО 2.01-2008](#));
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

## 7. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Ковалев А.Л. 'Ценообразование на рынке машин и оборудования' Москва, Кнорус, 2016
- А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. 'Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости'. Учебное пособие. Москва, 00 'Российское общество оценщиков', 2002 г.;
- Федотова М.А. "Оценка машин и оборудования". Москва, Инфра-М, 2017 г.;

## 8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики

**объекта оценки**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

Наименование документа	Дата документа	Номер документа
Выписка ЕГРН	21.04.2022	б/н
Поэтажный план	-	б/н

**9. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

**Общие термины и определения**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные

лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не

допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 10. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

### Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

## 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1 Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Дата документа	Номер документа	Форма (копия/оригинал)
1	Выписка ЕГРН	21.04.2022	б/н	копия
2	Поэтажный план	-	б/н	копия

### 11.2. Описание и анализ местоположения объекта

Таблица 5. Описание месторасположения объекта оценки и окружающей застройки

<b>Адрес (местоположение) объекта</b>	Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695
<b>Описание области</b>	<p>Мурманская область – субъект Российской Федерации, расположена на северо-западе России, образована 28 мая 1938 года. На юге граничит с Карелией, на западе с Финляндией, на северо-западе с Норвегией.</p> <p>Площадь — 144 902 км<sup>2</sup></p> <p>Население — 766 281 чел. (2015). Плотность населения: 5.29 чел./км<sup>2</sup> (2015), удельный вес городского населения: 92,74 % (2012)</p> <p>Административный центр области — город-герой Мурманск</p> <p>Входит в состав Северо-Западного федерального округа.</p> <p>Население в 2010 г.: 795 409 чел.</p> <p>В состав области входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- муниципальные районы:</li> </ul> <p>Кандалакшский район, Кольский район, Ловозерский район, Печенгский район, Терский район</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- населенные пункты (наиболее крупные из имеющихся):</li> </ul> <p>Апатиты, Видяево, Гаджиево, Заполярный, Зверосовхоз, Зеленоборский, Кандалакша, Кильдинстрой, Кировск, Ковдор, Кола, Ловозеро, Лопарская, Минькино, Мишуково, Молочный, Мончегорск, Мурманск, Мурмаши, Никель, Оленегорск, Печенга, Полярный, Пушной, Сафоново, Североморск, Снежногорск, Тулома, Умба</p>
<b>Описание населенного пункта</b>	<p>Александровск — административно-территориальная единица со статусом закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) в Мурманской области России и образованное на её территории муниципальное образование в статусе городского округа ЗАТО Александровск.</p> <p>Образован 28 мая 2008 года указом Президента Российской Федерации № 857 «О преобразовании закрытых административно-территориальных образований — города Полярного, города Гаджиево и города Снежногорска Мурманской области в закрытое административно-территориальное образование Александровск Мурманской области».</p> <p><b>Гаджиево</b> — <a href="#">город в Мурманской области</a>. Входит в городской округ <a href="#">ЗАТО «Александровск»</a>. В городе расположена <a href="#">военно-морская база Северного Флота России</a>.</p> <p>Впервые в списках населённых пунктов Мурманской области как посёлок упоминается <a href="#">15 мая 1957 года</a>. До <a href="#">1967 года</a> посёлок именовался Ягельная Губа. <a href="#">16 октября 1967 года</a> получил название Гаджиево в память о Герое Советского Союза капитане 2 ранга <a href="#">Магомете Имадутдиновиче Гаджиеве</a>, погибшем <a href="#">12 мая 1942 года</a> в бою на подводной лодке «К-23». <a href="#">14 сентября 1981 года</a> рабочий посёлок Гаджиево по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР получил статус города закрытого типа с новым названием Скалистый, но в открытой переписке он именовался Мурманск-130. По распоряжению правительства России <a href="#">16 января 1994 года</a> название</p>



	<p>Скалистый стало официальным. В <u>1999 году</u> город Скалистый был вновь переименован в Гаджиево.</p> <p>На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 836 месте из 1113 <u>городов Российской Федерации</u>.</p>
<b>Транспортная и пешеходная доступность</b>	Удовлетворительная
<b>Престижность и привлекательность района</b>	Средняя: жилой микрорайон с офисно-торговыми объектами
<b>Типичное окружение</b>	Жилые многоквартирные дома, офисно-торговые объекты
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</b>	Район с удовлетворительно развитой инфраструктурой
<b>Качество подъездных дорог</b>	Асфальтовое покрытие
<b>Состояние окружающей среды (локальное)</b>	Загрязненность воздуха, уровень шума, чистота и освещенность территории соответствуют санитарно-экологическим нормам

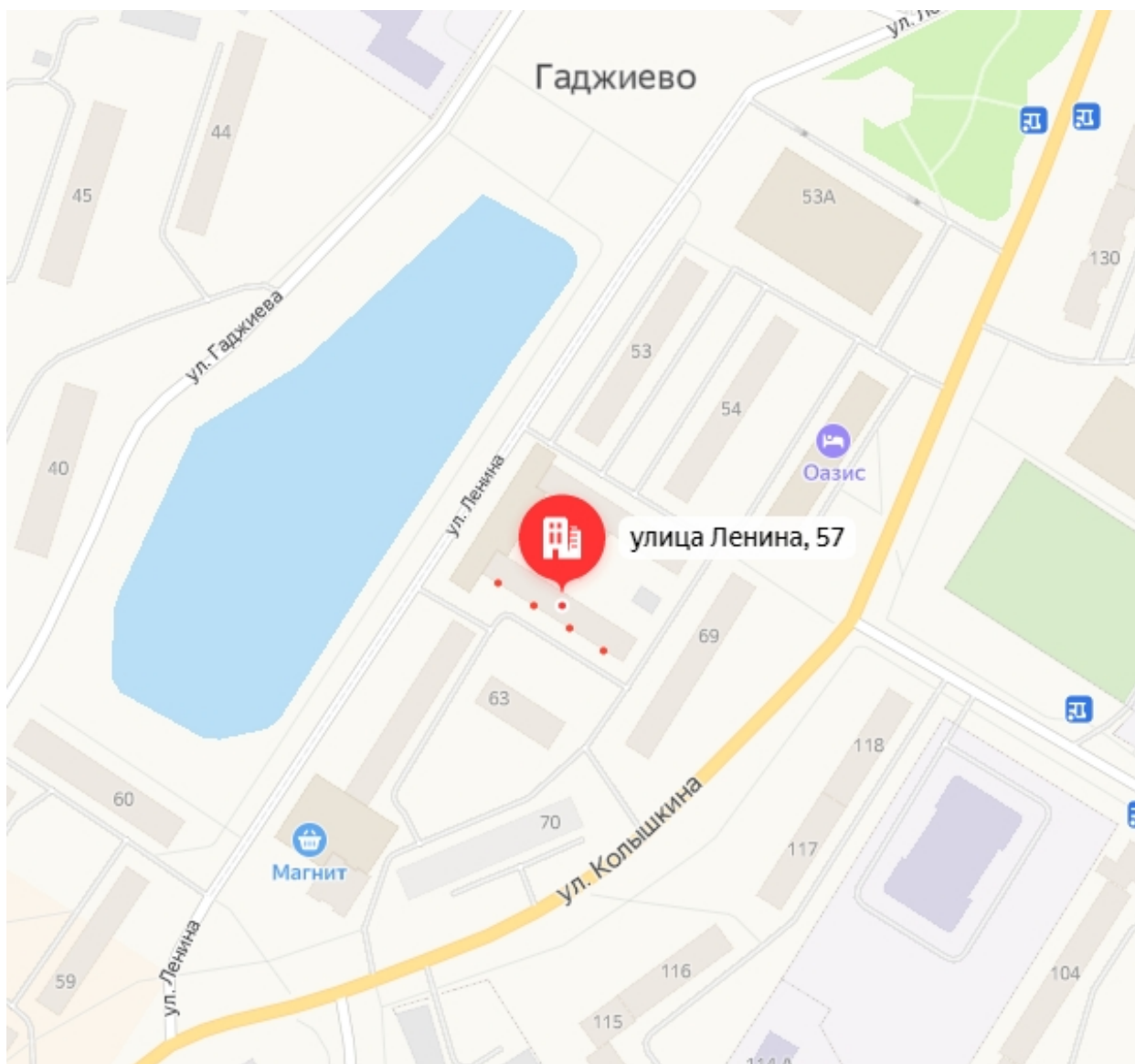


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте города.

### 11.3. Характеристики объекта оценки

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695
Функциональное назначение (текущее использование)	Универсальный торгово-офисный объект
Площадь общая, кв.м	116,3
Этаж	Цокольный этаж
Тип входа	Общий вход
Год постройки здания	1972
Фундамент	Сборный
Материал несущих стен	Панельные
Перекрытия	Железобетонные
Элементы благоустройства	Электроснабжение, водоснабжение (горячее и холодное), теплоснабжение, канализация
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние отделки	Средний ремонт
Отделка	Стены -обои, плитка, окраска, побелка; потолок – подвесной потолок “армстронг”; пол - линолеум, плитка

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Дата обновления информации: 28.04.2022

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	51:23:0010101:2695
Дата присвоения кадастрового номера	21.04.2022
Форма собственности	Муниципальная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Мурманская область, городской округ ЗАТО Александровск, город Гаджиево, улица Ленина, дом 57 отсутствует
Площадь, кв.м	116.3
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1396991.02
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	28.04.2022

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 51:23:0010101:2695-51/055/2022-1 от 21.04.2022
	Хозяйственное ведение № 51:23:0010101:2695-51/034/2022-2 от 16.05.2022

Рисунок 2. Справочная информация по объекту недвижимости с сайта Росреестра.

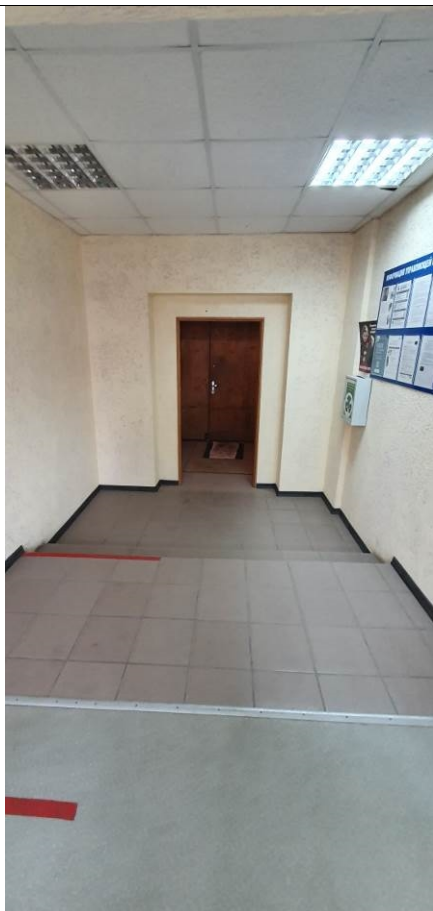
11.4. Фотографии объекта оценки



Фотография 1



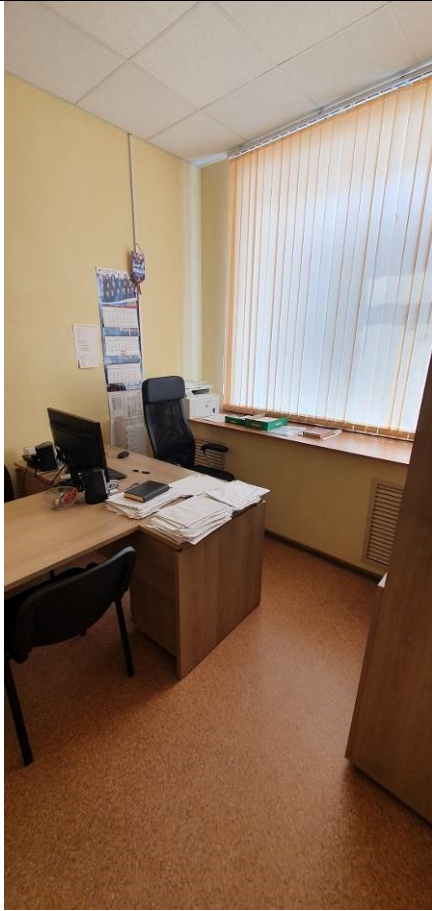
Фотография 2



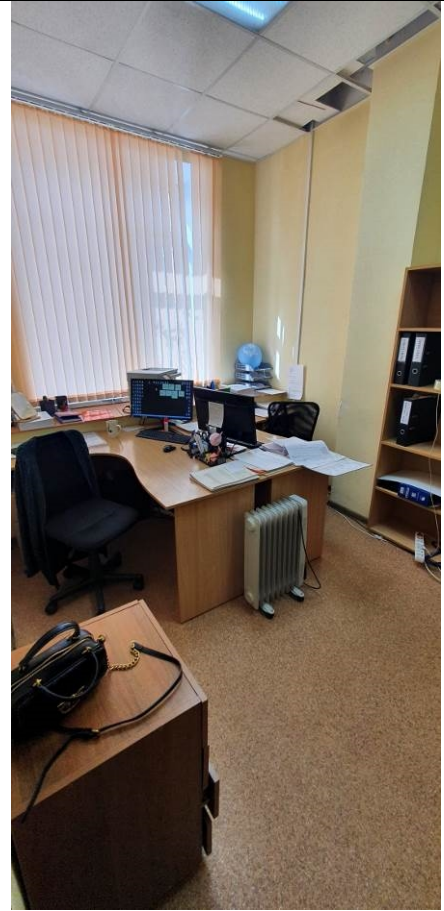
Фотография 3



Фотография 4



Фотография 5



Фотография 6



Фотография 7



Фотография 8

## 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ состояния экономики России и обзор экономических показателей<sup>1</sup>



### ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

18 апреля 2022

#### 1. ПОСЛЕДНИЕ ДАННЫЕ<sup>1</sup>

Макроэкономические показатели	Янв.-дек. 2021	Янв.-мар. 2021	Янв.-мар. 2022	Мар. 2021	Мар. 2022
Рост потребительских цен, %	8,4	2,1	10,0	0,7	7,6
Рост цен производителей, %	28,5	7,0 <sup>2</sup>	3,9 <sup>2</sup>	3,5 <sup>2</sup>	3,9 <sup>2</sup>
Рост денежной базы, %	5,3	-0,7	2,7	0,0	-8,4
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	0,3	-23,8	0,0	-20,5
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	1,2	-21,6	1,8	-17,5

	Янв.-дек. 2021	Янв.-мар. 2021	Янв.-мар. 2022	Мар. 2021	Мар. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	-2,5 <sup>2</sup>	н/д	-2,8 <sup>2</sup>	н/д
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	59,8	89,0	63,6	89,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	74,3	84,7	74,4	103,7

	Янв.-фев. 2022 в % к янв.-фев. 2021	Фев. 2022 в % к фев. 2021	Фев. 2022 в % к янв. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	107,1	105,7	98,7
Индекс промышленного производства	107,5	106,3	97,0

Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2021	Закон о бюджете 2022	Янв.-мар. 2022 <sup>4</sup>	Мар. 2022 <sup>4</sup>
<b>Доходы</b>	<b>25286</b>	<b>25022</b>	<b>7170</b>	<b>2964</b>
в т.ч. нефтегазовые доходы	4535	9543	2974	1206
<b>Расходы</b>	<b>24772</b>	<b>23694</b>	<b>6018</b>	<b>2350</b>
в т.ч. обслуживание долга	1084	1403	338	166
<b>Профицит (+)/ дефицит (-)</b>	<b>515</b>	<b>1328</b>	<b>1151</b>	<b>614</b>
<b>Первичный профицит (+) /дефицит (-)</b>	<b>1599</b>	<b>2731</b>	<b>1489</b>	<b>780</b>
<b>Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)</b>	<b>-4021</b>	<b>-8215</b>	<b>-1823</b>	<b>-592</b>

#### Обзор социально-экономической ситуации в Мурманской области<sup>2</sup> Январь-февраль 2022 г.

<sup>1</sup> [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2022\\_04.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2022_04.pdf)

<sup>2</sup> <http://minec.gov-murman.ru/>

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

### **Промышленное производство**

В январе - феврале 2022 года индекс промышленного производства составил 112,7 % относительно уровня января - февраля 2021 года (в среднем по России – 107,5 %).

Цены производителей промышленных товаров выросли в 1,4 раза, что в некоторой степени обусловлено изменением курса рубля, а также благоприятной конъюнктурой рынка на отдельные виды продукции.

#### **Добыча полезных ископаемых**

В январе - феврале 2022 года в добывающей промышленности отгружено товаров собственного производства на сумму 31,8 млрд рублей (71,9 % к соответствующему периоду 2021 года в действующих ценах). Уменьшение обусловлено плановым снижением отгрузки никелевого концентрата, а также падением цен на железорудный концентрат.

Индекс производства составил 98,4 % (в среднем по России – 108,9 %). Снизилось производство никелевого (на 21,4 %), апатитового (на 1,5 %), нефелинового (на 3,5 %), лопаритового (на 2,3 %) концентратов. В то же время увеличился выпуск железорудного (на 1,4 %) и кобальтового (в 1,3 раза) концентратов.

#### **Обрабатывающие производства**

В январе - феврале 2022 года в обрабатывающих производствах отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 162,4 млрд рублей, что на четверть выше показателя соответствующего периода 2021 года в действующих ценах. Цены производителей обрабатывающей промышленности выросли в 1,4 раза. Индекс производства составил 126 % (в среднем по России – 108,4 %). Наибольшую долю в структуре отгрузки обрабатывающей промышленности занимало металлургическое производство (83,4 %), производство пищевых продуктов (7,2 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (5,8 %), ремонт и монтаж машин и оборудования (2,2 %).

Уровень металлургического производства вырос в 1,3 раза к уровню января - февраля 2021 года. Увеличился выпуск никеля необработанного (на 10,7 %), никелевого штейна (в 2,5 раза), никелевых порошков (в 3,5 раза), кобальта необработанного (в 1,3 раза), алюминиевых сплавов (в 2,4 раза). При этом ниже прошлогоднего уровня произведено рафинированной меди (в 6,4 раза) и первичного алюминия (на 13,9 %). Индекс производства пищевых продуктов в отчетном периоде составил 99,9 %. В натуральном выражении сократился выпуск рыбы мороженой (на 13,4 %), ракообразных (на 43,6 %), консервов рыбных (на 0,5 %), хлебобулочных изделий (на 10,4 %). В то же время увеличились объемы производства филе рыбного мороженого (на 15,1 %), колбасных изделий (на 0,7 %), молока, кроме сырого (на 9,2 %).

Рост производства к январю - февралю 2021 года в сегментах «Производство прочих транспортных средств и оборудования» и «Ремонт и монтаж машин и оборудования» в 1,7 раза и в 1,2 раза соответственно обусловлен неритмичным закрытием актов выполненных ремонтных работ с длительным циклом на предприятиях судоремонта, увеличением объемов заказов.

#### **Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха**

В сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха объем отгрузки продукции в отчетном периоде составил 12,8 млрд рублей (106 % к уровню января - февраля 2021 года в действующих ценах). Индекс производства – 96,2 % (в среднем по России – 99 %).

В январе - феврале 2022 года выработка электроэнергии увеличилась на 8,2 %, производство пара и горячей воды снизилось на 13,6 %. Потребление электроэнергии составило 2,2 млрд кВт\*ч (98,5 % к уровню января - февраля 2021 года). Отпуск электроэнергии за пределы региона вырос в 1,3 раза. Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

В сфере водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений объем отгрузки продукции в отчетном периоде составил 1,3 млрд рублей (87,9 % к уровню января - февраля 2021 года в действующих ценах). Индекс производства – 88 % (в среднем по России – 103,7 %).

### **Сельскохозяйственное производство**

Объем продукции сельского хозяйства в январе - феврале 2022 года составил 223,7 млн рублей, индекс сельскохозяйственного производства – 89,1 %. Снижение связано с уменьшением выращивания скота. Государственная поддержка агропромышленного комплекса Мурманской области в январе - феврале 2022 года из федерального и областного бюджета по сравнению с соответствующим периодом 2021 года выросла в 3,1 раза до 34,6 млн рублей.

### **Транспорт**

За январь - февраль 2022 года морскими портами и терминалами Мурманской области переработано 9,7 млн тонн грузов, что на 6,7 % выше объемов аналогичного периода 2021 года (в среднем по России – 106,6 %). Влияние на динамику показателя оказало изменение мировой рыночной конъюнктуры. По итогам двух месяцев 2022 года зафиксировано снижение на 10 % объемов перевозимых грузов железнодорожным транспортом.

### **Рыболовство**

Рыболовными организациями Мурманской области в январе – феврале 2022 года выловлено 69,9 тыс. тонн рыбы и морепродуктов (85 % к соответствующему периоду 2021 года). Основная причина отрицательной динамики – снижение вылова трески (78,8 % к уровню января - февраля 2021 года) и путассу (15,8 %). При этом добыча пикши на четверть превысила прошлогодние показатели. Кроме этого, после трехлетнего перерыва возобновлен промысел мойвы.

### **Инвестиции и строительство**

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал за 2021 год составил 241 млрд рублей (114,5 % к уровню 2020 года). В среднем по России за аналогичный период – 107,7 %. Позитивная динамика обусловлена увеличением финансовых вложений, направленных на развитие металлургического производства и электроэнергетики, строительство рыболовецких судов и Центра по строительству крупнотоннажных морских сооружений в с. Белокаменка.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе - феврале 2022 года сложился в сумме 9,1 млрд рублей, или 119,9 % к соответствующему периоду предыдущего года (в среднем по России – 103,3 %). Сложившаяся динамика обусловлена изменением объема работ на объектах по добыче минерального сырья, металлургического производства, транспортной инфраструктуры и Центра по строительству крупнотоннажных морских сооружений в с. Белокаменка.

### **Жилищное строительство**

В январе - феврале 2022 года за счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 20,9 тыс. кв. метров общей площади жилья (в аналогичном периоде прошлого года – 14,1 тыс. кв. метров).

### **Демография**

По предварительным данным в январе 2022 года в регионе родилось 457 ребенка, что на 3,8 % меньше, чем за аналогичный период 2021 года (475 детей). На фоне сложной эпидемиологической ситуации число умерших составило 911 человек, что на 10,2 % (на 103 человека) ниже уровня января предыдущего года, коэффициент смертности – 14,8 на 1 000 человек населения. Естественная убыль населения составила 454 человека (в январе 2021 года – 539 человек), миграционная – 467 человек (январь 2021 года – 277 человека). Общая численность прибывших и выбывших граждан снизилась на 12,4 % к уровню января 2021 года.

### **Уровень жизни населения**

По предварительным данным среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь 2022 года составила 75 567,8 рублей, по сравнению с соответствующим периодом 2021 года увеличилась на 7,8 %, в реальном исчислении – на 0,4 %.

В организациях реального сектора экономики наибольшие темпы роста заработной платы по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года отмечены по следующим видам деятельности: деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – 127,9 %, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 124,7 %, добыча полезных ископаемых – 121,4 %, деятельность профессиональная, научная, техническая – 115,7 %, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 115,4 %, транспортировка и хранение – 113,4 %, деятельность финансовая и страховая – 112,7 %, деятельность в области информации и связи – 111 %. Среди организаций социального блока наиболее значительно

увеличилась оплата труда в организациях, осуществляющих деятельность в сфере образования (на 10,5 %), культуры, спорта, досуга и развлечений (на 10,6 %). По сведениям организаций (кроме субъектов малого предпринимательства) на 1 марта 2022 года суммарная просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 10 млн рублей за счет образовавшейся задолженности в АО «10 ордена Трудового Красного Знамени судоремонтный завод».

Численность работников, перед которыми имелась просроченная задолженность по заработной плате, составила 588 человек. Вся сумма задолженности сложилась по причине отсутствия собственных средств хозяйствующих субъектов.

### **Рынок труда**

На конец февраля 2022 года на учете в службе занятости состояло 5 891 ищущих работу граждан, что на 2,9 % ниже, чем на конец предыдущего месяца. Численность зарегистрированных безработных граждан на конец февраля составила 4 962 человека, что на 1,5 % ниже, чем на конец предыдущего месяца. Уровень зарегистрированной безработицы составил 1,2 % рабочей силы.

Среди муниципальных образований наибольший уровень зарегистрированной безработицы (к численности трудоспособного населения) отмечен в Терском районе – 7,7 %, Ловозерском районе – 5,4 %, Кандалакшском районе – 2,4 %, г. Полярные Зори – 2,4 %.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли за январь - февраль 2022 года в сопоставимых ценах по сравнению с соответствующим периодом 2021 года составил 98,4 %, при этом объемы продаж непродовольственных товаров снизились на 2,5 %, продовольственных товаров – 1 %. В результате доля непродовольственных товаров в структуре оборота розничной торговли в анализируемом периоде снизилась до 39,5 % против 40 % в аналогичном периоде 2021 года, доля продовольственных товаров, соответственно, увеличилась до 60,5 % (в 2021 году – 60 %). Оборот общественного питания превысил уровень января - февраля прошлого года в 1,4 раза (в сопоставимых ценах), объем платных услуг населению – на 9,2 %.

### **Инфляция**

По данным Мурманскстата в феврале 2022 года инфляция сложилась на уровне 102,4 % к декабрю предыдущего года (в 2021 году – 101,4 %), что на 0,2 п.п. выше среднероссийского уровня. Продовольственные товары с начала года подорожали на 3,6 %, непродовольственные – на 2,5 %, цены на платные услуги населению выросли на 1 % (в среднем по России подорожали на 3 %, 1,5 %, 1,9 %, соответственно).

### **Бюджетная система области**

По состоянию на 01.03.2022 консолидированный бюджет Мурманской области исполнен по доходам (без внутренних оборотов) в сумме 13,4 млрд рублей (10,6 % от плановых бюджетных назначений на 2022 год), что в 1,3 раза (на 2,97 млрд рублей) выше поступлений января - февраля 2021 года, по расходам – 19,6 млрд рублей (12,9 % от утвержденных бюджетных назначений) с ростом к январю - февралю 2021 года в 1,7 раза (на 8 млрд рублей). Результат исполнения – дефицит в сумме 6,2 млрд рублей (на 01.03.2021 – дефицит – 1,2 млрд рублей).

Налоговые и неналоговые доходы за январь - февраль 2022 года возросли относительно уровня января - февраля 2021 года в 1,3 раза (на 2,4 млрд рублей) и составили 11,4 млрд рублей.

На увеличение налоговых доходов в основном оказал влияние рост поступлений по: - налогу на прибыль организаций – в 1,4 раза (на 1,1 млрд рублей) в связи с увеличением платежей от крупных налогоплательщиков региона (в том числе за счет роста средних контрактных цен на продукцию), включая участников консолидированных групп налогоплательщиков; - налогу на доходы физических лиц – в 1,2 раза (на 791,4 млн рублей) преимущественно в связи с ростом оплаты труда у сотрудников предприятий, осуществляющих деятельность в сферах обрабатывающего производства, добычи полезных ископаемых, строительства и транспорта.

В то же время наблюдалось снижение поступлений по единому сельскохозяйственному налогу на 52,3 млн рублей в связи с возвратом налогоплательщиком сумм излишне уплаченного налога за 2021 год. Неналоговые поступления возросли в 1,3 раза (на 133,3 млн рублей) по отношению к уровню января - февраля 2021 года в большей степени за счет роста поступлений доходов от оказания платных услуг и компенсации затрат государства в 2,6 раза (на 68,8 млн рублей), доходов от продажи материальных и нематериальных активов в 3,4 раза (на 34,5 млн рублей).



По сравнению с январем - февралем 2021 года безвозмездные поступления в консолидированный бюджет Мурманской области возросли в 1,4 раза (на 558,9 млн рублей) в основном в связи с увеличением объема иных межбюджетных трансфертов и субсидий, выделяемых из федерального бюджета, в 3 раза (на 121,5 млн рублей) и в 1,3 раза (на 150,9 млн рублей) соответственно.

В структуре расходов наибольшая доля затрат приходилась на жилищно-коммунальное хозяйство (30,7 %), социальную политику (21,8 %), образование (21,3 %). Объем государственного долга Мурманской области по состоянию на 01.03.2022 составил 12,1 млрд рублей со снижением на 13,4 % (на 1,9 млрд рублей) по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Муниципальный долг уменьшился на 3,2 % (на 127,3 млн рублей) и по состоянию на 01.03.2022 составил 3,9 млрд рублей.

## 12.2. Состояние рынка коммерческой недвижимости Мурманской области и г. Мурманске.

Рынок недвижимости можно подразделить на *первичный* и *вторичный*. Первичный рынок охватывает сферу нового строительства зданий, жилых домов и сдачу их в эксплуатацию. Вторичный рынок включает в себя сделки, связанные с переходом прав собственности и иного обладания (владения, пользования, распоряжения) на объекты жилого и нежилого фонда к другим лицам, а также рынок аренды – сделки по предоставлению жилых и нежилых помещений в наем третьим лицам. Следует отметить, что в Мурманской области первичный рынок развит недостаточно, новое строительство как жилых домов, так и объектов нежилого фонда ведется, но в малых масштабах. Строительство нового объекта — это долгосрочная инвестиционная программа, требующая значительных капиталовложений и затрат, что определяет темпы роста новостроек в городе. За последние годы в Мурманске были осуществлены следующие крупные проекты: построены два супермаркета – «Русь» на Книповича и «Гермес» по улице Баумана, также построен торговый комплекс «Гольфстрим» на ул. Шевченко, гипермаркет «Рамстор» на пр. Кольском. Среди жилых домов – два кирпичных дома московского проекта по улице Героев Североморцев, также в районе Областной больницы Октябрьского округа возведено элитное кирпичное здание, идет строительство второго дома. В северной промышленной зоне построено одноэтажное здание автосалона «Мустанг».

Таким образом, в Мурманске наиболее развит вторичный рынок недвижимости, который и определяет основные тенденции, закономерности и перспективы рынка жилого и нежилого фонда.

Сфера сделок с недвижимостью непосредственно связана с оказанием посреднических риэлтерских услуг. В Мурманске осуществляют риэлтерскую лицензированную деятельность 11 крупных агентств, среди них «Кольский дом», «Городской центр недвижимости», «Мурманское торговое агентство», «Риэлт», «Новый век», «Форос-недвижимость» и ряд других компаний. Эти компании оказывают возмездные услуги при продаже-покупке, аренде, обмене и иных операциях объектов жилого и нежилого фонда, связанные с поиском клиентов, оформлением соответствующих документов, регистрацией сделок в Учреждении Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Мурманской области. В настоящее время многие агентства расширяют круг оказываемых услуг и предлагают такие операции, как ипотечное кредитование, срочный выкуп жилья, помощь в отношении аренды жилых помещений и т.д. В настоящее время риэлтерские компании завоевывают доверие среди населения и предпринимателей, отношения на рынке недвижимости стали более цивилизованными и динамичными. Следует отметить, что деятельность агентства в основном ориентирована на Мурманск, хотя сделки с недвижимостью, находящейся в областных городах и поселках (Мурмаши, Кола, Снежногорск, Полярные Зори и др.) тоже имеет место. Некоторые компании создают свои филиалы в городах Мурманской области, так как рынок недвижимости там не развит либо вовсе отсутствует.

Основными документами, удостоверяющими право собственности и или иное право на объект недвижимости являются: свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт, который составляет БТИ (Бюро Технической инвентаризации) города Мурманска, договор купли-продажи (мены, дарения, приватизации). Каждое агентство ведет свою базу данных по предложенным к продаже объектам недвижимости, но основными источниками информации о предложениях жилых квартир и коммерческих объектов к продаже/аренде являются периодические издания, такие газеты как «Все», «Недвижимость», «Рио-Мурманск». Таким образом, рынок недвижимости Мурманской области является информационно доступным для каждого.

## 12.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико. В каждом случае набор факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, индивидуален. В процессе исследования Оценщиком исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает малое влияние на изменение цены сделки.

Основные ценообразующие факторы:

➤ **Местоположение объекта.** Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

➤ **Площадь объекта.** На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

➤ **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

➤ **Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

➤ **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

➤ **Использование или назначение объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках офисно-торговые помещения в городе Мурманске стоят дороже производственных и складских.

➤ **Наличие отдельного входа.** Наличие отдельного входа повышает стоимость коммерческой недвижимости.

➤ **Этаж расположения.** Данный фактор также является ценообразующим. Объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первых этажах, стоят дороже объектов, расположенных выше первого этажа, а также в подвальных помещениях.

➤ **Наличие или отсутствие коммуникаций.** При наличии коммуникаций, объект недвижимости дороже объекта у которого отсутствует электроснабжение, вода, отопление, канализация. Разница в цене может составлять до 44%<sup>3</sup>.

➤ **Наличие оборудования неотделимого от объекта недвижимости.** При наличии, у объекта недвижимости грузоподъемных механизмов и (или) встроенного холодильного оборудования, цена такого объекта существенно выше по отношению к объектам, не оснащенным такими улучшениями.

#### 12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Общие положения, классификация, сегментация и участники рынков

Рынок недвижимости – это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

##### Классификация офисно-торговой недвижимости<sup>4</sup>

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) - высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные системами современными инженерными, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость - торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения, определенного недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

<sup>3</sup> www.guion.spb.ru

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости», ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.

- 4.1. Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
- 4.2. Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
- 4.3. Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
- 4.4. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы, и т.д.
- 4.5. Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
- 4.6. Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В соответствии с классификацией, приведенной в справочниках под ред. Лейфера Л.А. объект оценки попадают в сегмент рынка: Нежилое помещение II(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695 –**офисно-торговый объект свободного назначения.**

## 12.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

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

На этапе сбора информации Исполнителю не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. Единственным источником информации на момент составления отчета, который содержит сведения о совершенных сделках купли-продажи объектов на дату оценки (и в период до даты оценки), является портал государственных услуг «Росреестр»<sup>5</sup>. Стоит отметить, что на данном портале информация об объектах и сделках, необходимая оценщику для проведения анализа и расчетов, содержится не в полном объеме.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати (газета «Все объявления» ([www.gio.murmansk.ru](http://www.gio.murmansk.ru))), информация из Интернет-ресурсов (сайт бесплатных объявлений [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [rielt.net.ru](http://rielt.net.ru), [www.dom51.ru](http://www.dom51.ru), [www.51dom.ru](http://www.51dom.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru) и др.), а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

№ п/п	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь объекта, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Описание	Источник информации
1	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 44	1 200 000	41,5	28 915,7	Продаётся нежилое помещение 41.5 кв.м. с входом отдельным через крыльцо с видом на пл. Магушкина, в центре города Гаджиево. Возможна сдача в аренду на длительный срок.(назначение: торговля, предоставление услуг)	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41.5_m_1781295206">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41.5_m_1781295206</a>
2	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 60	950 000	33,5	28 358,2	Продаётся помещение Собственник . Дом 60 , 1 подъезд. Отопление, туалет, вода, свет Торг В рабочее время можно всегда придти посмотреть	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_33.5_metra_1762735322">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_33.5_metra_1762735322</a>
3	Мурманская область, г.о. Александровск, Снежногорск, ул. Бирюкова, 25	5 500 000	192,3	28 601,1	Продаётся помещение на 1 этаже с 2 отдельными входами. Помещение в хорошем состоянии, с/у раздельный Прямая продажа. Помещение свободно.	<a href="https://www.avito.ru/snezhnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_3_m_2250720236">https://www.avito.ru/snezhnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_3_m_2250720236</a>
	<b>Среднее значение, руб. кв. м.</b>			<b>28 625,0</b>		
	<b>Минимальное значение, руб. кв. м.</b>			<b>28 358,2</b>		
	<b>Максимальное значение, руб. кв. м.</b>			<b>28 915,7</b>		

Таблица 7. Предложения продажи объектов недвижимости из сегмента рынка (торгово-офисные помещения).

<sup>5</sup> <https://portal.rosreestr.ru/> (раздел «мониторинг рынка недвижимости»)

№ п/п	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена 1 кв.м, руб.	Описание	Источник информации
1	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Колышкина, 70	286 500	573,0	500,00	Предлагается в аренду помещение площадью 573 м <sup>2</sup> на 1 этаже административного здания, расположенного в центре города по адресу Помещение обеспечено всем необходимым для работы. Несколько отдельных входов, туалеты, служебные помещения, вентиляция. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.	<a href="https://www.avito.ru/qadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoqo_naznacheniya_573_m_2354332926">https://www.avito.ru/qadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoqo_naznacheniya_573_m_2354332926</a>
2	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, Советская ул., 71А	100 000	141,0	709,22	Помещение можно использовать для Торговли, хоз - и продтоварами,общепит.	<a href="https://www.avito.ru/qadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgova_ia_ploschad_141_m_2384761800">https://www.avito.ru/qadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgova_ia_ploschad_141_m_2384761800</a>
3	Мурманская область, г.о. Александровск, Полярный, ул. Фисановича, 5	30 000	54,0	555,56	Помещение торгового назначения, 54 м <sup>2</sup> , аренда Расположение: г.Полярный ,ул.Фисановича д.5 На территории магазина ТС «Пятерочка», в густонаселенном районе города, сдается в аренду помещение торгового назначения. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ: >Площадь –54 кв.м: 1 этаж в магазине «Пятерочка» >Высота потолка – 3 метра >Пол – плитка/керамогранит >Коммуникации: водоснабжение (холодное и горячее),канализация,отопление >Внутри помещения свой сан.узел >Парковка – рассчитана на 10 мест	<a href="https://www.avito.ru/polyarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoqo_naznacheniya_54_m_2416941812">https://www.avito.ru/polyarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoqo_naznacheniya_54_m_2416941812</a>
<b>Среднее значение, руб. кв. м.</b>				<b>588,3</b>		
<b>Минимальное значение, руб. кв. м.</b>				<b>500,0</b>		
<b>Максимальное значение, руб. кв. м.</b>				<b>709,2</b>		

Таблица 8. Предложения аренды объектов недвижимости из сегмента рынка (торгово-офисные помещения).

## 12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Проанализировав открытые источники информации (www.rio-murmansk.ru, www.avito.ru, www.rielt.net.ru и другие), мы установили, что минимальная стоимость продажи офисно-торговых помещений аналогичных оцениваемому составляет от 28 358,2 руб. за 1 кв.м, максимальная – 28 915,7 руб. за 1 кв.м, а среднее значение – 28 625,0 руб. за 1 кв.м. Цена зависит от местонахождения объекта, престижности, отделки.

Что касается аренды торговых помещений схожими с объектом оценки, то здесь арендная ставка находится в диапазоне от 500 до 709,2 руб. за 1 кв.м в зависимости от местоположения, качества отделки и пр., среднее значение составляет 588,3 руб. за 1 кв.м.

Что касается спроса и предложений на объекты коммерческой недвижимости в г. Мурманске и Мурманской области, то в ходе анализа открытых источников информации было установлено, что в настоящее время предложение превышает спрос. К текущему моменту рынок перенасыщен предложениями по продаже и сдаче в аренду коммерческой недвижимости. В связи с нынешней политической и экономической ситуацией, рынок коммерческой недвижимости ожидает снижение спроса. В настоящее время наблюдается снижение арендных ставок коммерческой недвижимости, в то время как ее стоимость падает незначительно.

Учитывая период размещения объявлений о продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости (в т.ч. назначения, аналогичного назначению объекта оценки), а также учитывая нынешнюю экономическую и политическую ситуацию в стране и в регионе, оценщик считает, что срок экспозиции объектов, объектов схожих с оцениваемым составляет около 12-18 месяцев.

Объекты недвижимости, входящие в сегмент рынка оцениваемого объекта, характеризуются низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

На основании исследования, проведенного под данным Справочника оценщика недвижимости - 2017. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости (Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. ; под ред. Лейфера Л. А.]; Приволж. центр метод. и информ. обеспечения оценки. - Нижний Новгород 2017, Табл. 7, - стр. 65-67), рынок г. Мурманска в сегменте «Офисно-торговая недвижимость» относится к неактивному рынку. **Значительных изменений от даты исследования до даты оценки на рынке недвижимости Мурманской области не происходило.**

Офисно-торговая недвижимость								
№	Город	Численность населения	Количество объявлений, шт.				Отношения	
			Продам	Сдам	Куплю	Сниму	Куплю/Продам	Сниму/Сдам
40	Улан-Удэ	430 550	168	150	6	34	0,04	0,23
41	Ставрополь	425 853	400	378	21	40	0,05	0,11
42	Тверь	414 006	264	510	12	27	0,05	0,05
43	Иваново	409 285	155	234	11	17	0,07	0,07
44	Брянск	407 256	172	311	4	18	0,02	0,06
45	Сочи	389 946	710	475	35	158	0,05	0,33
46	Белгород	384 425	205	370	10	47	0,05	0,13
47	Нижний Тагил	356 773	186	171	1	10	0,01	0,06
48	Владимир	352 681	182	336	6	35	0,03	0,10
49	Архангельск	350 982	64	105	2	8	0,03	0,08
50	Калуга	342 936	114	232	4	28	0,04	0,12
51	Сургут	340 845	126	214	7	42	0,06	0,20
52	Чита	339 453	152	166	3	32	0,02	0,19
53	Смоленск	330 049	197	268	10	27	0,05	0,10
54	Курган	326 292	97	245	4	6	0,04	0,02
55	Орел	319 550	128	219	8	25	0,06	0,11
56	Вологда	311 166	90	164	9	13	0,10	0,08
57	Мурманск	305 236	118	220	6	17	0,05	0,08
58	Саранск	302 285	71	128	4	13	0,06	0,10
59	Якутск	299 169	8	4	0	0	0,00	0,00
60	Тамбов	288 895	103	144	14	18	0,14	0,13
61	Грозный	283 659	42	46	4	17	0,10	0,37
62	Кострома	276 090	114	207	3	17	0,03	0,08
63	Петрозаводск	275 346	140	265	4	34	0,03	0,13
64	Нижневартовск	268 456	119	108	2	20	0,02	0,19
65	Иошкар-Ола	263 190	115	158	7	14	0,06	0,09
66	Комсомольск-на-амуре	253 030	68	70	1	3	0,01	0,04
67	Сургут	242 718	88	157	4	14	0,05	0,09

Рисунок 3. Среднее значение индикаторов спрос/предложение.

Значение отношения показателя «куплю/продам» равно 0,05 для г. Мурманска (см. строку №57 таблицы №7) согласно Справочника «оценщика недвижимости - 2017. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» свидетельствует о том, что рынок г. Мурманска, и следовательно и Мурманской области в сегменте «Офисно-торговая недвижимость» относится к неактивному. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка (стр. 46 Справочника).

Таким образом, рынок купли – продажи офисно-торговой недвижимости в г. Мурманске и Мурманской области относится к неактивному рынку.

## 13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 13.1. Основные положения

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют отдельно анализировать наиболее эффективное использование участка земли как условно незастроенного и участка земли с существующей застройкой для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

➤ **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

➤ **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

➤ **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

➤ **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### 13.2. Анализ вариантов использования условно свободных участков

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования в данном случае выполняется для участка земли с существующими улучшениями, потому как рассматривать участок как свободный от застройки экономически и финансово не целесообразно.

### 13.3. Анализ использования участка с имеющимися на нем улучшениями

**Законодательно разрешенное использование.** На дату оценки на земельном участке расположено: жилое здание со встроенно -пристроенными нежилыми помещениями.

**Физически возможные варианты использования:** на дату оценки на земельном участке расположено жилое здание со встроенными нежилыми помещениями.

**Варианты использования, приносящие прибыль:** по мнению оценщика объекты оценки *для целей получения прибыли целесообразно использовать по фактическому использованию - в качестве (или) офисно-торговых помещений, помещения свободного назначения.*

**Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность:** с точки зрения оценщика максимальную доходность обеспечит использование объектов оценки по *фактическому использованию - в качестве офисно-торговых помещений, помещения свободного назначения.*

**Вывод из раздела:** Исходя из вышесказанного и принимая во внимание расположение, вид права, физические условия, условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, можно сделать вывод, что НЭИ объектов оценки подразумевает использование объектов оценки по *фактическому использованию - в качестве офисно-торговых помещений, помещения свободного назначения.*

## 14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 14.1. Процесс оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

- Осмотр объекта, описание самого объекта, его состояния и выделение особенностей оцениваемой собственности;
- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона и района расположения объекта.
- Изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии объекта оценки, полученных в результате осмотра;
- Сбор необходимой информации, в том числе изучение данных о стоимости недвижимости, имеющей аналогичное назначение и конструктивное соответствие;
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке.

### 14.2. Используемые при оценке подходы

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три стандартных подхода (в противном случае обосновывается отказ от какого-либо из подходов):

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемого по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**, который основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода сравнения продаж состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки.

Этот подход оценки применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

**Результаты, полученные при расчете рыночной стоимости методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.**

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.** Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

### 14.3. Отказ от применения подходов

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственности или в аренде) плюс стоимость строительства улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно рассчитываются стоимость земельного участка, полная стоимость воспроизводства и износ. Затратный подход наиболее применим при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Если рассматривать рынок встроенных помещений и частей зданий, то очевидно, что в условиях низких темпов строительства зданий стоимость строительства объекта аналогичной полезности не является типичным ориентиром для типичного покупателя встроенного помещения или части здания, т.к. продажи новых помещений или участие в долевом строительстве единичны и носят закрытый характер. Т.о., стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости встроенного помещения или части здания в отдельно стоящем здании не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков по оценке встроенных помещений и частей зданий показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли на котором расположено отдельно стоящее здание в стоимости одного встроенного помещения в этом здании, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одного встроенного помещения. Кроме того, Оценщику не известны случаи приобретения встроенного помещения или части здания, когда покупатель приобретал в собственность встроенное помещение или часть здания в отдельно стоящем здании посредством строительства здания.

**Вывод:** принимая во внимание приведенные выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта для объекта оценки нежилого помещения.



## 15. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке был использован метод сравнительного анализа продаж. Процедура оценки объекта данным методом основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты-аналоги отличаются от оцениваемого объекта. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных условиях не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, а также о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оценки.
2. Выбор единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и определение значения данной единицы сравнения для каждого объекта-аналога.
3. Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом с целью корректировки стоимости единиц сравнения объектов-аналогов или исключения их по указанным в отчете причинам из списка сопоставимых объектов.
4. Расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**1. На этапе исследования рынка** Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. Причиной этого послужила распространенная практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже аналогичных объектов недвижимости.

В связи с этим при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение.

Основными источниками информации, которые оценщик использовал для выбора объектов-аналогов, стали открытые электронные и печатные издания ([www.rio-murmansk.ru](http://www.rio-murmansk.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rielt.net.ru](http://www.rielt.net.ru) и другие).

Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки.

Информация об объектах-аналогах представлена в данном разделе.

**2. Выбор единицы сравнения** (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и определение значения данной единицы сравнения для каждого объекта-аналога.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости<sup>6</sup>. Она необходима для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Основные критерии к единице сравнения при её выборе – она должна быть универсальной для рассматриваемой группы объектов сравнения, а также должна наблюдаться устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта.

Учитывая тип и специфику объектов оценки и объектов-аналогов, Оценщик принял решение в качестве единицы сравнения использовать универсальную и одинаково понимаемую единицу – **1 кв.м. общей площади**.

<sup>6</sup> Источник информации: «Словарь оценщика» <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=81>

Оценщик не стал использовать прочие единицы сравнения, так как они влекут несущественное влияние на стоимость объектов-аналогов, а также они не являются удельной характеристикой и не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

**3. Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом с целью корректировки стоимости единиц сравнения объектов-аналогов или исключения их по указанным в отчете причинам из списка сопоставимых объектов.**

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). Количество тех или иных элементов сравнения может меняться в зависимости от типа оцениваемой недвижимости. В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права на объект недвижимости;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- тип сделки (сделка купли-продажи, предложение купли-продажи);
- время совершения сделки купли-продажи, дата предложения;
- местоположение объекта недвижимости;
- характер использования объекта (назначение);
- физические характеристики объекта недвижимости (состояние объекта, материал или отделка и пр.);

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на **последовательные и непоследовательные (кумулятивные, накопительные)**.

**При последовательных поправках** каждый раз корректируется откорректированная цена. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

**При непоследовательных (кумулятивных) корректировках** учитывается их суммарное влияние на стоимость, откорректированную последовательными поправками.

Размер корректировки может определяться различными методами, основные из которых:

➤ статистический метод: корректировка определяется на основании выводов и сведений, полученных в ходе проведенных анализов и расчетов (в том числе указанных в различных справочниках и прочих источниках информации<sup>7</sup>);

➤ метод парных продаж: корректировка рассчитывается с помощью сравнения продаж двух объектов, идентичных по всем параметрам, за исключением одного (для данного параметра и определяется корректировка);

➤ экспертный метод: корректировка определяется оценщиком экспертно и субъективно на основании информации, полученной из открытых источников информации, от представителей риэлторских компаний, из различных справочных пособий.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировки могут быть выражены:

- в процентах;
- в коэффициентах;
- в денежных суммах.

Корректировки могут быть отрицательными и положительными. Отрицательные корректировки вносятся в том случае, если объект оценки по каким-то параметрам уступает объекту-аналогу.

После внесения корректировок и в результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

**4. Расчет рыночной стоимости** объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Таким образом, определим рыночную стоимость объектов оценки сравнительным подходом:**

### 15.1. Выбор объектов-аналогов

В первую очередь оценщик выбирал те объекты, которые имели схожее назначение либо имели возможность использоваться в качестве такого же объекта, что оцениваемый. Также было уделено внимание местоположению, развитости инфраструктуры, рынку недвижимости.

<sup>7</sup> К примеру, «Справочник оценщика недвижимости», ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород.

Таким образом, после анализа всех выставленных к продаже объектов недвижимости аналогичного назначения Оценщиком в качестве аналогов были выбраны следующие объекты:

Таблица 9. Данные об объектах

№ п/п	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь объекта, кв.м	Стоимость 1 кв.м./месяц руб.	Описание	Источник информации
1	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 44	1 200 000	41,5	28 915,7	Продаётся нежилое помещение 41.5 кв.м. с входом отдельным через крыльцо с видом на пл. Матушкина, в центре города Гаджиево. Возможна сдача в аренду на длительный срок.(назначение: торговля, предоставление услуг)	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41.5_m_1781295206">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41.5_m_1781295206</a>
2	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 60	950 000	33,5	28 358,2	Продаётся помещение Собственник . Дом 60 , 1 подъезд. Отопление, туалет, вода, свет Торг В рабочее время можно всегда придти посмотреть	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_33.5_metra_1762735322">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_33.5_metra_1762735322</a>
3	Мурманская область, г.о. Александровск, Снежногорск, ул. Бирюкова, 25	5 500 000	192,3	28 601,1	Продается помещение на 1 этаже с 2 отдельными входами. Помещение в хорошем состоянии, с/у раздельный Прямая продажа. Помещение свободно.	<a href="https://www.avito.ru/snezhnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192.3_m_2250720236">https://www.avito.ru/snezhnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192.3_m_2250720236</a>

Изображения страниц объявлений:

Гаджиево · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

**Свободного назначения, 41.5 м²** **1 200 000 ₹** ✓  
28 916 ₹ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 3 апреля в 11:29

Показать телефон 8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение

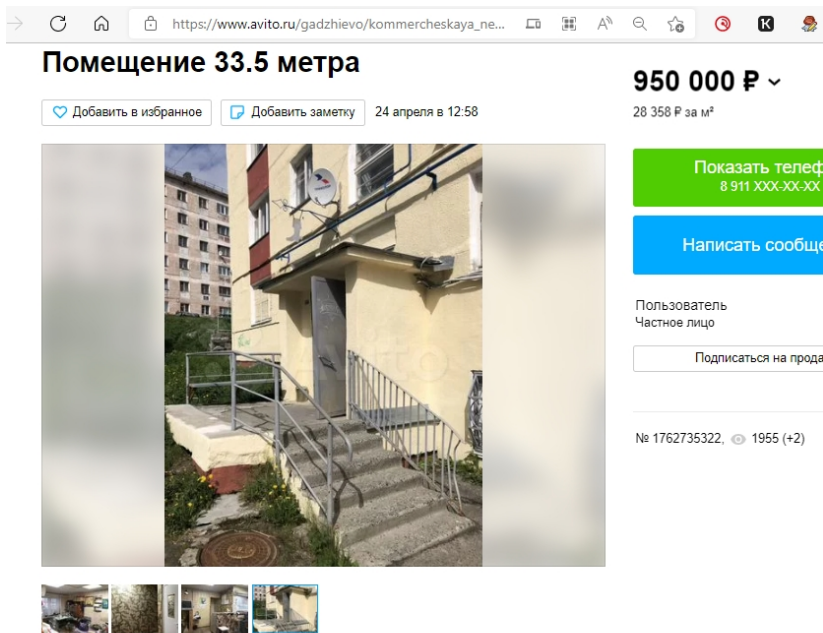
**сергей**  
Компания  
На Авито с августа 2016  
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1781295206, 666 (+1)

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 41.5 м²  
Этаж: 1  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Рисунок 4. Изображение страницы объявления объекта аналога №1.



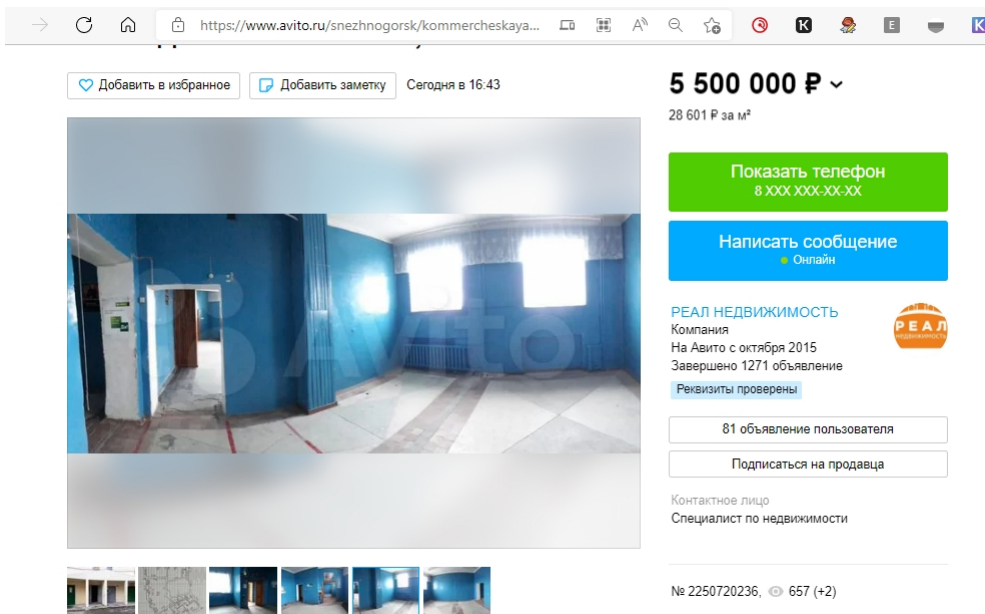
### О помещении

Вход: со двора  
Отопление: центральное  
Общая площадь: 33.5 м²  
Тип сделки: продажа  
Этаж: подвальный

### Расположение

Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева,

Рисунок 5. Изображение страницы объявления объекта аналога №2.



### О помещении

Общая площадь: 192.3 м²  
Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

### Расположение

Мурманская область, г.о. Александровск, Снежногорск, ул. Бирюкова, 25

Рисунок 6. Изображение страницы объявления объекта аналога №3.

## 15.2. Обоснование применяемых корректировок<sup>8</sup>

**1. Поправка на НДС 20%.** Проконсультировавшись с представителями продавцов, было установлено, что заявленные в объявлениях стоимости продажи объектов не включают в себя НДС. Корректировка не требуется.

**2. Передаваемые права на недвижимость.** В случае со всеми сопоставимыми объектами под продажей подразумевается передача прав собственности на здание и прав на земельный участок. Исследование показало, что в большинстве случаев инвесторы предпочитают инвестировать денежные средства в объекты недвижимости, в состав которых входит право собственности на землю. Однако отсутствие права собственности на землю сегодня не является основным параметром при принятии решения о покупке объекта недвижимости. Если потенциальному инвестору удастся найти объект с удовлетворяющим его требованиям местоположением и состоянием, то отсутствие права собственности на землю не станет препятствием для совершения сделки или причиной снижения цены. Это связано с тем, что большое количество операторов, которые в последнее время активно осваивают мурманский и мурманской области розничный рынок, ведут постоянный поиск объектов с хорошим местоположением. Таким образом, исследование показало, что на момент оценки собственно вид права на землю не влияет на конечное решение о приобретении объекта и на его цену.

Согласно представленной Заказчиком документации **объект оценки находится в собственности.** Согласно информации, полученной в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов объектов-аналогов, **все объекты недвижимости также находятся в собственности.** Поэтому корректировка на набор прав сопоставимых объектов не проводилась.

**3. Условия финансирования.** При заключении договоров во всех рассматриваемых случаях условия финансирования являются типичными. В связи с этим введение корректировки не требуется.

**4. Условия сделки.** Информация о существовании особых условий сделки отсутствует. Предполагается, что условия сделки являются типичными, рыночными. В связи с этим данная корректировка не применялась.

**5. Тип сделки.** Проанализировав рынок предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемому, оценщик пришел к выводу, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости отличаются от цен предложения. В связи с этим цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. По словам представителей риэлторских компаний города Мурманска и Мурманской области, корректировка на торг в городах Мурманской области варьируется от 5% до 30% в зависимости от назначения объекта:

Таблица 114

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,6%	11,2%	18,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,8%	13,1%	20,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,7%	11,4%	18,0%
4. Стрит-ритейл	15,0%	11,1%	19,0%
5. Объекты свободного назначения	16,7%	12,6%	20,7%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	15,6%	22,9%

Рисунок 7. Скидка на торг<sup>9</sup>.

Размер корректировки определен оценщиком на основании данного диапазона, а также на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости». Учитывая местоположение, неразвитость

<sup>8</sup> Источники: «Справочник оценщика недвижимости», ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>9</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 170-189.

рынка, физическое состояние, срок экспозиции на открытом рынке, размер корректировки на торг принят в размере **-16,70%**.

**6. Дата сделки, дата оценки.** Учитывая период размещения объявлений о продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости (в т.ч. назначения, аналогичного назначению объекта оценки), а также учитывая нынешнюю экономическую и политическую ситуацию в стране и в регионе, оценщик считает, что срок экспозиции объектов, объектов схожих с оцениваемым составляет около 12-18 месяцев. Корректировка не проводилась.

**7. Местоположение (территориальная зона области).** Корректировка определяется на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

#### Классификация типовых территориальных зон

Таблица 11

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

Таблица 2

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 3

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

Рисунок 8. Территориальная зона области<sup>10</sup>.

**8. Корректировка по типовым зонам в пределах города.** Данная корректировка применяется с учетом факторов престижности районов, транспортной доступности, удобства подъезда и др. показателей в сравнении с объектом оценки. Корректировка определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

#### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

<sup>10</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 13-17.

Таблица 39

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

Матрицы коэффициентов

Таблица 40

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Рисунок 9. Типовые зоны города<sup>11</sup>.

**9. Расположение относительно красной линии.** Красная линия – линия, которая характеризует прямой выход на улицу или трассу. То есть в оценке коммерческой недвижимости красная линия – это помещения, имеющие прямой выход на дорогу. Но, по мнению многих оценщиков, красная линия относится к магистралям и крупным улицам города, определяется фасадами домов, выходящими на магистрали и улицы, а также характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходного и транспортного потока, престижностью месторасположения, минимальной шаговой доступностью от остановок транспорта<sup>12</sup>.

Чем интенсивнее транспортный и пешеходный трафик, тем выше цена объекта недвижимости. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков у объекта может иметь разные характеристики. При этом и тот и другой трафик влияют на цену объекта.

Корректировка определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости»

Таблица 45.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Рисунок 10. Расположение относительно красной линии<sup>13</sup>.

Величина корректирующего коэффициента для объектов, расположенных внутриквартально составляет 0,81 (среднее значение).

Величина корректирующего коэффициента для объектов, расположенных на «красной линии» с высокой интенсивность пешеходного и транспортного потока, составляет 1.

Величина корректирующего коэффициента для объектов, имеющих низкую интенсивность только пешеходного или только транспортного потока, или среднюю интенсивность транспортного и пешеходного

<sup>11</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 78-81.

<sup>12</sup> Источник информации: форум оценщиков [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>13</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 89-91.

потока, не отвечающих критериям расположения на «красной линии», принимается в размере 0,88 (максимальное значение расширенного интервала).

**10. Функциональное назначение объекта.** Рынок универсальных офисно-торговых объектов свободного назначения более развит, чем рынок специализированных объектов и объектов, расположенных в высококлассных торговых объектах или офисном центре.

Для корректировки используется справочник оценщика недвижимости:

Таблица 101

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,79	0,92

Рисунок 11. Функциональное назначение объекта<sup>14</sup>

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,71	0,64	0,76

Рисунок 12. Класс качества объекта<sup>15</sup>

**11. Физическое состояние здания объекта.** Согласно справочнику, «Справочник оценщика недвижимости» физическое состояние здания классифицируется на хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное.

Если состояние здания оцениваемого отличается от зданий сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,15	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,65	0,80

Рисунок 13. Физическое состояние здания объекта<sup>16</sup>

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 87

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

**12. Тип объекта.** Объекты делятся на встроенные помещения и отдельно стоящие здания. Если тип объекта оценки и сопоставимые объекты различны, то требуется введение корректировки.

<sup>14</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 164.

<sup>15</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 140.

<sup>16</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 142-145.



Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Рисунок 14. Тип объекта<sup>17</sup>.

**13. Тип входа.** Если вход в объект оценки и вход в сопоставимые объектов различен, то требуется введение корректировки.

Таблица 79

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	Отдельного входа нет	0,86	1,00

Рисунок 15. Тип входа<sup>18</sup>.

**14. Площадь помещений.** Согласно справочнику, «Справочник оценщика недвижимости» если площадь помещения оцениваемого объекта отличается от объекта аналога, то требуется введение корректировки<sup>19</sup>.

Таблица 64

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Рисунок 16. Фактор масштаба<sup>20</sup>

**15. Этаж расположения.** Если этаж расположения объекта оценки различается от расположения этажа сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки<sup>21</sup>. Хотя объект по выписке ЕГРН и находится в цоколе, но по факту осмотра является полноценным первым этажом. Корректировка не требуется. И исходя из практики, в объявлениях о продаже, цокольный этаж указывается как первый.

Таблица 75

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Рисунок 17. Этаж расположения<sup>22</sup>.

<sup>17</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 122-125.

<sup>18</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 134-136.

<sup>19</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости, «Корректирующие коэффициенты для оценки офисно-торговой недвижимости» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 184-185.

<sup>20</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 112-115.

<sup>21</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2378-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

<sup>22</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 131-133.

**16. Коэффициент благоустройства.** Если у объекта оценки или сопоставимых объектов присутствуют (или отсутствуют) коммуникации: электричество, вода, канализация, отопление, то требуется введение корректировки.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,53	0,72	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Рисунок 18. Коэффициент благоустройства<sup>23</sup>.

**17. Отделка помещений.** Если состояние отделки объекта оценки отличается от состояния отделки сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки.

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Матрицы коэффициентов  
Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Рисунок 19. Состояние отделки<sup>24</sup>.

**18. Тип парковки.** Корректировка определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

Таблица 58

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рисунок 20. Тип парковки<sup>25</sup>.

**Описание применения той или иной корректировки, придание значения интервала объекта оценки и объектов аналогов и расчет корректировки представлен в таблицах главы 15.3 Результаты расчетов.**

#### Расчет коэффициента вариации<sup>26</sup>:

В целях проверки достоверности полученного результата и определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2385-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

<sup>24</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 150-153.

<sup>25</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 105.

<sup>26</sup> <http://www.studfiles.ru/preview/5316293/>, [http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp), [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация\\_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика)).

средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины ( $V\sigma$ ) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\% \quad (\text{Формула 1})$$

$\sigma$  – стандартное отклонение;  
 $\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

Стандартное отклонение (среднеквадратическое отклонение) измеряется в единицах измерения самой случайной величины и используется при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами. Определяется как квадратный корень из дисперсии случайной величины.

$$\sigma = \sqrt{D} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}} \quad (\text{Формула 2})$$

$x_i$  – i-й элемент выборки;  
 $\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;  
 $n$  – объем выборки.  
 $D$  - дисперсия

Дисперсия – это средний квадрат отклонений вариантов от средней величины

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (\text{Формула 3})$$

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Так как расчетное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения (33%) и входит в диапазон значительной изменчивости вариационного ряда, то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что полученная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Введенные корректировки учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В связи с тем, что вероятность ошибок возрастает в прямой зависимости от количества и величины примененных корректировок, Оценщик придал всем аналогам веса. Расчет весовых коэффициентов определим по формуле<sup>27</sup>:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)} \quad (\text{Формула 4})$$

где:

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

<sup>27</sup> Статья «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе», Слепцов С.В.

## 15.3. Результаты расчетов

Таблица 10. Расчет объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	Нежилое помещение П(3,4,6,8,9), Ш(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 44	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Гаджиева, 60	Мурманская область, г.о. Александровск, Снежногорск, ул. Бирюкова, 25
Цена предложения		1 200 000	950 000	5 500 000
Общая площадь, кв. м.	116,30	41,50	33,50	192,30
Единица сравнения	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.
Цена за ед. площади		28 915,66	28 358,21	28 601,14
НДС 20%	Без НДС	Не включен	Не включен	Не включен
Цена за ед. площади без НДС		28 915,66	28 358,21	28 601,14
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка %		-16,70%	-16,70%	-16,70%
Корректировка коэфф.		0,833	0,833	0,833
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Дата сделки, оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Местоположение (территориальная зона области)	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Корректировка по типовым зонам в пределах города	Спальный район	Спальный район	Спальный район	Спальный район
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Функциональное назначение (текущее использование)	Универсальный торгово-офисный объект	Универсальный торгово-офисный объект	Универсальный торгово-офисный объект	Универсальный торгово-офисный объект
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
Материал стен	Капитальный объект	Капитальный объект	Капитальный объект	Капитальный объект
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75

<b>Физическое состояние здания объекта</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
<b>Тип объекта</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		24 086,74	23 622,39	23 824,75
<b>Тип входа</b>	<b>Общий вход</b>	<b>Отдельный вход</b>	<b>Отдельный вход</b>	<b>Отдельный вход</b>
Корректировка		<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>
Скорректированная цена, руб.		20 714,60	20 315,25	20 489,28
<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>116,30</b>	<b>41,50</b>	<b>33,50</b>	<b>192,30</b>
<b>Диапазон площадей, кв.м.</b>	<b>от 50 до 125 кв.м.</b>	<b>до 50 кв.м.</b>	<b>до 50 кв.м.</b>	<b>от 125 до 300 кв.м.</b>
Корректировка		<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>1,15</b>
Скорректированная цена, руб.		19 471,72	19 096,34	23 562,68
<b>Этаж расположения</b>	<b>Цокольный этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		19 471,72	19 096,34	23 562,68
<b>Коммуникации</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		19 471,72	19 096,34	23 562,68
<b>Состояние отделки помещений</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		19 471,72	19 096,34	23 562,68
<b>Тип парковки</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		19 471,72	19 096,34	23 562,68
Коэффициент вариации			9,77%	
<b>Сумма корректировок по модулю</b>		0,20	0,20	0,29
<b>Значение 1/(Si+1)</b>		0,83	0,83	0,78
<b>Удельные веса</b>	<b>1,00</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,3175</b>
<b>Стоимость кв. м. объекта оценки без НДС, округленно руб.</b>	<b>20 642</b>			
<b>Стоимость объекта оценки округленно без НДС, руб.</b>	<b>2 401 000</b>			

**Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, без НДС составляет округленно: 2 401 000 (Два миллиона четыреста одна тысяча) рублей.**

## 16. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется 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. Оцениваемое здание рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта.

В настоящем Отчете оценщик в рамках доходного подхода применил метод капитализации.

Основные этапы метода:

- 1) расчет годового чистого операционного дохода.
- 2) расчет коэффициента капитализации.
- 3) расчет рыночной стоимости недвижимости.

Расчет рыночной стоимости производится по формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R} \quad (\text{Формула 5})$$

C – рыночная стоимость недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

### 16.1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – это действительный валовой доход, скорректированный на величину расходов, связанных с владением недвижимостью и ее эксплуатацией:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \quad (\text{Формула 6})$$

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход, скорректированный на коэффициент потерь от недосдачи площадей и недосбора платежей. Коэффициент потерь определяется экспертно на основе анализа рыночной информации в процентах к потенциальному валовому доходу:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{потерь}}) \quad (\text{Формула 7})$$

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может принести объект оцениваемой недвижимости при условии, что вся площадь, предназначенная для сдачи в аренду, будет сдана в течение всего года:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Апл} \quad (\text{Формула 8})$$

#### 16.1.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход в настоящем отчете определим методом сравнения продаж.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, а также о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оценки.
2. Выбор единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и определение значения данной единицы сравнения для каждого объекта-аналога.
3. Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом с целью корректировки стоимости единиц сравнения объектов-аналогов или исключения их по указанным в отчете причинам из списка сопоставимых объектов.
4. Расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

1. **На этапе исследования рынка** Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды. Причиной этого послужила распространенная практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде аналогичных объектов недвижимости.

В связи с этим оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение.

Основными источниками информации, которые оценщик использовал для выбора объектов-аналогов, стали открытые электронные и печатные издания ([www.rio-murmansk.ru](http://www.rio-murmansk.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rielt.net.ru](http://www.rielt.net.ru) и другие).

Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки.

Информация об объектах-аналогах представлена в данном разделе.

2. **Выбор единицы сравнения** (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и определение значения данной единицы сравнения для каждого объекта-аналога.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости<sup>28</sup>. Она необходима для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Основные критерии к единице сравнения при её выборе – она должна быть универсальной для рассматриваемой группы объектов сравнения, а также должна наблюдаться устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта.

Учитывая тип и специфику объектов оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение в качестве единицы сравнения использовать универсальную и одинаково понимаемую единицу – **1 кв.м общей площади**.

Оценщик не стал использовать прочие единицы сравнения, так как они влекут несущественное влияние на стоимость объектов-аналогов, а также они не являются удельной характеристикой и не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.

3. **Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом** с целью корректировки стоимости единиц сравнения объектов-аналогов или исключения их по указанным в отчете причинам из списка сопоставимых объектов.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). Количество тех или иных элементов сравнения может меняться в зависимости от типа оцениваемой недвижимости.

Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на **последовательные и непоследовательные (кумулятивные, накопительные)**.

**При последовательных** поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Размер корректировки может определяться различными методами, основные из которых:

➤ статистический метод: корректировка определяется на основании выводов и сведений, полученных в ходе проведенных анализов и расчетов (в том числе указанных в различных справочниках и прочих источниках информации<sup>29</sup>);

➤ метод парных продаж: корректировка рассчитывается с помощью сравнения продаж двух объектов, идентичных по всем параметрам, за исключением одного (для данного параметра и определяется корректировка);

➤ экспертный метод: корректировка определяется оценщиком экспертно и субъективно на основании информации, полученной из открытых источников информации, от представителей риэлторских компаний, из различных справочных пособий.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

<sup>28</sup> Источник информации: «Словарь оценщика» <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=81>

<sup>29</sup> К примеру, «Справочник оценщика недвижимости», ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород

Корректировки могут быть выражены:

- в процентах;
- в коэффициентах;
- в денежных суммах.

Корректировки могут быть отрицательными и положительными. Отрицательные корректировки вносятся в том случае, если объект оценки по каким-то параметрам уступает объекту-аналогу.

После внесения корректировок и в результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже/аренде он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

4. Расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

**Таким образом, определим рыночную стоимость арендной ставки сравнительным подходом:**

### 16.1.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе исследования рынка Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о недавно состоявшихся сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. Причиной этого послужила распространенная практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже аналогичных объектов недвижимости.

В связи с этим при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

В первую очередь оценщиком были отобраны объекты, которые имеют такое же назначение и разрешенное использование, а также схожее местоположение (схожее по престижности с точки зрения размещения коммерческой недвижимости).

**Проанализировав открытые источники информации, было установлено, что рынок коммерческой недвижимости, где расположен объект не развит, поэтому было принято решение в качестве аналогов так же использовать объекты, схожие с оцениваемым, но расположенные в Мурманской области.**

Таким образом, после анализа всех выставленных к продаже объектов недвижимости аналогичного назначения Оценщиком в качестве аналогов были выбраны следующие объекты:

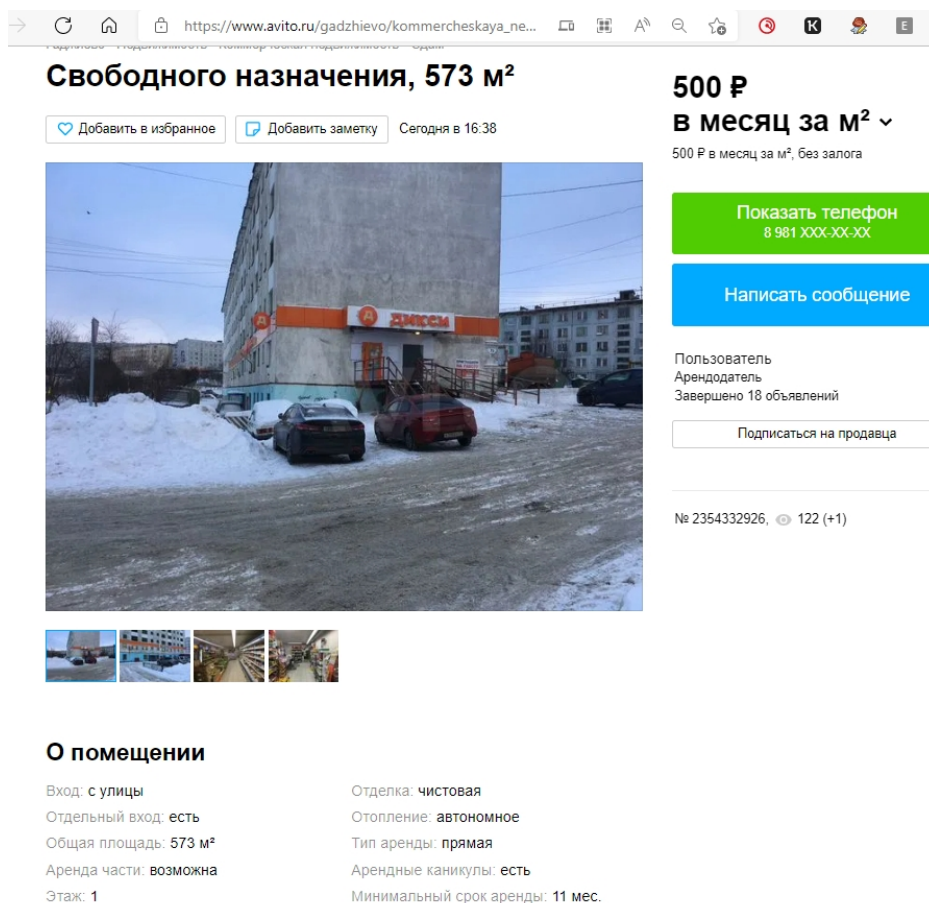
Таблица 11. Данные о ставки аренды торговых помещений

№ п/п	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь объекта, кв.м	Стоимость 1 кв.м./месяц руб.	Описание	Источник информации
1	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Кольшклина, 70	286 500	573,0	500,00	Предлагается в аренду помещение площадью 573 м2 на 1 этаже административного здания, расположенного в центре города по адресу Помещение обеспечено всем необходимым для работы. Несколько отдельных входов, туалеты, служебные помещения, вентиляция. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_573_m_2354332926">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_573_m_2354332926</a>
2	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, Советская ул., 71А	100 000	141,0	709,22	Помещение можно использовать для Торговли, хоз -и продтоварами,общепит.	<a href="https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141_m_2384761800">https://www.avito.ru/gadzhievo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_141_m_2384761800</a>
3	Мурманская область, г.о. Александровск, Полярный, ул.	30 000	54,0	555,56	Помещение торгового назначения, 54 м², аренда Расположение: г.Полярный ,ул.Фисановича д.5 На территории магазина ТС	<a href="https://www.avito.ru/polyarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznac">https://www.avito.ru/polyarnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznac</a>



	Фисановича, 5				<p>«Пятерочка», в густонаселенном районе города, сдается в аренду помещение торгового назначения.</p> <p><b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;Площадь –54 кв.м: 1 этаж в магазине «Пятерочка» &gt;Высота потолка – 3 метра &gt;Пол – плитка/керамогранит</li> <li>&gt;Коммуникации: водоснабжение (холодное и горячее), канализация, отопление</li> <li>&gt;Внутри помещения свой сан.узел</li> <li>&gt;Парковка – рассчитана на 10 мест</li> </ul>	<a href="#">hemiya 54 m 24169 41812</a>
--	---------------	--	--	--	--	---

Изображения страниц объявлений:



**Свободного назначения, 573 м<sup>2</sup>**

500 Р в месяц за м<sup>2</sup> ✓  
500 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 16:38

Показать телефон 8 981 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2354332926, 122 (+1)

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 573 м <sup>2</sup>	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Рисунок 21. Изображение страницы объявления объекта аналога №1.

Гаджиево - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Сдам

## Торговая площадь, 141 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 6 апреля в 18:57



**100 000 Р**  
**В месяц** ▾  
709 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 100 000

Показать телефон  
8 911 XXX-XX-XX

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2384761800, 146 (+3)

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 141 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 1 мес.

Рисунок 22. Изображение страницы объявления объекта аналога №2.

https://www.avito.ru/polyarnyy/kommercheskaya\_nedvizhimost/s...

## Свободного назначения, 54 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку 24 апреля в 16:16

**30 000 Р в месяц** ▾  
556 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 30 000 Р

Показать телефон  
в XXX-XXX-XX-XX



Написать сообщение

Федеральная Торговая Сеть  
"Пятёрочка"  
Компания  
На Авито с июня 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Пятёрочка

№ 2416941812, 153 (+7)

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 54 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Мурманская область, г.о. Александровск, Полярный, ул. Фисановича, 5

Скрыть карту

Федеральная Торговая Сеть "Пятёрочка"

Свободного назначения, 52 м<sup>2</sup>  
33 800 Р

Свободного назначения, 38 м<sup>2</sup>, 55 м<sup>2</sup>, 285 м<sup>2</sup>  
378 000 Р

Свободного назначения, 295 м<sup>2</sup>  
100 000 Р

Рисунок 23. Изображение страницы объявления объекта аналога №3.

## Обоснование применяемых корректировок<sup>30</sup>

1. **Поправка на НДС 20%.** Проконсультировавшись с представителями арендодателей, было установлено, что заявленные в объявлениях арендные ставки по объектам не включают в себя НДС. Корректировка не требуется.

2. **Поправка на коммунальные услуги и эксплуатационные расходы.** В тех случаях, когда арендная ставка включает в свою стоимость плату за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, вводится поправка на основании справочника<sup>31</sup>:

**Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников**

**Таблица 167**

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.html">https://www.im.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Рисунок 24. Расходы на коммунальные услуги

На основании представленных данных, корректировка на коммунальные услуги может составлять от -4 до -14%, Среднее значение составляет -9%. Таким образом, размер корректировки будет составлять:

$$(100-X)/100 =$$

где X – принятое к расчету значение интервала.

<sup>30</sup> Источники: «Справочник оценщика недвижимости», ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2020 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>31</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости, «Корректирующие коэффициенты для оценки офисно-торговой недвижимости» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.273-276

Таблица 167 (продолжение)

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля эксплуатационных платежей</b>			
1	https://www.restate.ru/mat-erial/ekspluatatsiya- nedvizhimosti-glava-10- stoimost-ekspluatatsii- sistema-83649.html	10%-16%	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 – 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех ее семи составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль технического состояния, техническое обслуживание, планово-предупредительные работы, нормативные мероприятия, санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечение ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнес-центров таково: БЦ класса «А» 10 - 12%; БЦ класса «В» 12 – 14 %; БЦ класса «С» 14 – 16 %
		5%-10%	Расходы на управление составляют 5 – 10 % от валового дохода
		4%-7%	Затраты на обеспечение безопасности 4 - 7% от валового дохода (зарплата сотрудникам службы безопасности, покупка спецодежды, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации)

274

№	Ссылка	Значение	Комментарии
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельяно в_CityMalls_OP_106-107.pdf (Интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директором City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
		6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	4%-5%	На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода
		6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, приходят до 6–8% от валового дохода
		10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплата персонала, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14–16%
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Иллюстративные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

275

Рисунок 25. Расходы на эксплуатацию

На основании представленных данных, корректировка на эксплуатационные расходы может составлять от -9 до -22%, Среднее значение составляет -15%. Таким образом, размер корректировки будет составлять:  $(100-X)/100 =$  где X – принятое к расчету значение интервала.

**3. Передаваемые права на недвижимость.** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности и предлагаются *к сдаче в аренду*. Таким образом, введение корректировок не требуется.

**4. Условия финансирования.** При заключении договоров во всех рассматриваемых случаях условия финансирования являются типичными. В связи с этим введение корректировки не требуется.

**5. Условия сделки.** Информация о существовании особых условий сделки отсутствует. Предполагается, что условия сделки являются типичными, рыночными. В связи с этим данная корректировка не применялась.

**6. Тип сделки.** Проанализировав рынок предложений к сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, оценщик пришел к выводу, что реальные сделки отличаются от цен предложений. По словам представителей риэлторских компаний города Мурманска и Мурманской области, корректировка на торг в городах Мурманской области варьируется от 5% до 20% в зависимости от назначения объекта:

Справочник оценщика недвижимости ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2020 г., предлагает следующие значения скидки на торг:

Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	10,2%	16,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,6%	11,5%	17,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	11,1%	16,7%
4. Стрит-ритейл	14,6%	11,4%	17,7%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	11,8%	18,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,1%	13,8%	20,4%

Рисунок 26. Скидка на торг<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 170-189.

Размер корректировки определен оценщиком на основании данного диапазона, а также на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости». Учитывая местоположение, развитость (неразвитость) рынка, физическое состояние, срок экспозиции на открытом рынке, размер корректировки на торг принят в размере **-15,0%**.

**7. Дата сделки, дата оценки.** По прошествии времени цены на некоторые объекты недвижимости на открытом рынке могут меняться. В связи с тем, что объекты-аналоги предложены *к аренде* на дату оценки, введение корректировки не требуется.

**8. Местоположение (территориальная зона области).** Корректировка определяется на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

#### Классификация типовых территориальных зон

Таблица 11

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

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Рисунок 27. Территориальная зона области<sup>33</sup>.

**9. Корректировка по типовым зонам в пределах города.** Данная корректировка применяется с учетом факторов престижности районов, транспортной доступности, удобства подъезда и др. показателей в сравнении с объектом оценки. Корректировка определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

#### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

<sup>33</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 13-17.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Таблица 41

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

Рисунок 28. Типовые зоны города<sup>34</sup>.

**10. Расположение относительно красной линии.** Красная линия – линия, которая характеризует прямой выход на улицу или трассу. То есть в оценке коммерческой недвижимости красная линия – это помещения, имеющие прямой выход на дорогу. Но, по мнению многих оценщиков, красная линия относится к магистралям и крупным улицам города, определяется фасадами домов, выходящими на магистрали и улицы, а также характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходного и транспортного потока, престижностью месторасположения, минимальной шаговой доступностью от остановок транспорта<sup>35</sup>.

Чем интенсивнее транспортный и пешеходный трафик, тем выше цена объекта недвижимости. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков у объекта может иметь разные характеристики. При этом и тот и другой трафик влияют на цену объекта.

Корректировка определена на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости».

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рисунок 29. Расположение относительно красной линии<sup>36</sup>.

Величина корректирующего коэффициента для объектов, расположенных внутриквартально составляет 0,84 (среднее значение).

Величина корректирующего коэффициента для объектов, расположенных на «красной линии» с высокой интенсивностью пешеходного и транспортного потока, составляет 1.

Величина корректирующего коэффициента для объектов, имеющих низкую интенсивность только пешеходного или только транспортного потока, или среднюю интенсивность транспортного и пешеходного потока, не отвечающих критериям расположения на «красной линии», принимается в размере 0,91 (максимальное значение расширенного интервала).

<sup>34</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 78-81.

<sup>35</sup> Источник информации: форум оценщиков [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>36</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 89-91.

**11. Функциональное назначение объекта.** Рынок универсальных офисно-торговых объектов свободного назначения более развит, чем рынок специализированных объектов и объектов, расположенных в высокочастотных торговых объектах или офисном центре.

Для корректировки используется справочник оценщика недвижимости:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,78	0,91

Рисунок 30. Функциональное назначение объекта<sup>37</sup>

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,70	0,63	0,76

Рисунок 31. Класс качества объекта<sup>38</sup>.

**12. Физическое состояние здания объекта.** Согласно справочнику, «Справочник оценщика недвижимости» физическое состояние здания классифицируется на хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное.

Если состояние здания оцениваемого отличается от зданий сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,66	0,80

Таблица 88

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Рисунок 32. Физическое состояние здания объекта<sup>39</sup>.

**13. Тип объекта.** Объекты делятся на встроенные помещения и отдельно стоящие здания. Если тип объекта оценки и сопоставимые объекты различны, то требуется введение корректировки.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Рисунок 33. Тип объекта<sup>40</sup>.

<sup>37</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 164.

<sup>38</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 140.

<sup>39</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 142-145.

**14. Тип входа.** Если вход в объект оценки и вход в сопоставимые объектов различен, то требуется введение корректировки.

Таблица 79

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	Отдельного входа нет	0,86	1,00

Рисунок 34. Тип входа<sup>41</sup>.

**15. Площадь помещений.** Согласно справочнику, «Справочник оценщика недвижимости» если площадь помещения оцениваемого объекта отличается от объекта аналога, то требуется введение корректировки. Корректировка не вводится, т.к. помещения могут сдавать частями.

Таблица 65

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Рисунок 35. Фактор масштаба<sup>42</sup>

**16. Этаж расположения.** Если этаж расположения объекта оценки различается от расположения этажа сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки<sup>43</sup>. Хотя объект по выписке ЕГРН и находится в цоколе, но по факту осмотра является полноценным первым этажом. Корректировка не требуется. И исходя из практики, в объявлениях о продажу, цокольный этаж указывается как первый.

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

<sup>40</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 122-125.

<sup>41</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 134-136.

<sup>42</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 112-115.

<sup>43</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2378-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>



Таблица 75

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Рисунок 36. Этаж расположения<sup>44</sup>.

**17. Коэффициент благоустройства.** Если у объекта оценки или сопоставимых объектов присутствуют (или отсутствуют) коммуникации: электричество, вода, канализация, отопление, то требуется введение корректировки.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,53	0,72	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Рисунок 37. Коэффициент благоустройства<sup>45</sup>.

**18. Отделка помещений.** Если состояние отделки объекта оценки отличается от состояния отделки сопоставимых объектов, то требуется введение корректировки<sup>46</sup>.

Таблица 92 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Рисунок 38. Состояние отделки<sup>47</sup>.

**19. Тип парковки.** У объекта оценки и всех объектов аналогов парковка стихийная. Введение корректировки не требуется.

<sup>44</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 131-133.

<sup>45</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2385-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

<sup>46</sup> Источник: Справочник оценщика недвижимости, «Корректирующие коэффициенты для оценки офисно-торговой недвижимости» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 244

<sup>47</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 150-153.

Таблица 58

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Рисунок 39. Тип парковки<sup>48</sup>.

**Описание применения той или иной корректировки, придание значения интервала объекта оценки и объектов аналогов и расчет корректировки представлен в таблицах главы Результаты расчета ставок аренды 16.1.3**

#### Расчет коэффициента вариации<sup>49</sup>:

В целях проверки достоверности полученного результата и определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины ( $V\sigma$ ) – мера относительного разброса случайной величины, показывает какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\% \quad (\text{Формула 9})$$

$\sigma$  – стандартное отклонение;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

Стандартное отклонение (среднеквадратическое отклонение) измеряется в единицах измерения самой случайной величины и используется при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами. Определяется как квадратный корень из дисперсии случайной величины.

$$\sigma = \sqrt{D} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}} \quad (\text{Формула 10})$$

$x_i$  –  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

$D$  - дисперсия

Дисперсия – это средний квадрат отклонений вариантов от средней величины

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (\text{Формула 11})$$

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности

<sup>48</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. чел.» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 105.

<sup>49</sup> <http://www.studfiles.ru/preview/5316293/>,

[http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp),

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация\\_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Так как расчетное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения (33%) и входит в диапазон значительной изменчивости вариационного ряда, то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что полученная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Введенные корректировки учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В связи с тем, что вероятность ошибок возрастает в прямой зависимости от количества и величины примененных корректировок, Оценщик придал всем аналогам веса. Расчет весовых коэффициентов определим по формуле<sup>50</sup>:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

(Формула 12)

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога.

### 16.1.3. Результаты расчета ставок аренды

Таблица 12. Расчет ставки аренды объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	Нежилое помещение П(3,4,6,8,9), III(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, ул. Кольшкина, 70	Мурманская область, г.о. Александровск, Гаджиево, Советская ул., 71А	Мурманская область, г.о. Александровск, Полярный, ул. Фисановича, 5
Цена предложения		286 500	100 000	30 000
Общая площадь, кв. м.	116,30	573,00	141,00	54,00
Единица сравнения	кв. м.	кв. м.	кв. м.	кв. м.
Цена за ед. площади		500,00	709,22	555,56
НДС		Не включен	Не включен	Не включен
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		500,00	709,22	555,56
Коммунальные и эксплуатационные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		500,00	709,22	555,56
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

<sup>50</sup> Статья «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе», Слепцов С.В.

<b>Условия финансирования</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
<b>Условия сделки</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
<b>Тип сделки</b>		<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка %		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
Корректировка коэфф.		<b>0,850</b>	<b>0,850</b>	<b>0,850</b>
Скорректированная цена, руб.		425,00	602,84	472,23
<b>Дата сделки, оценки</b>	<b>Дата оценки</b>	<b>Дата оценки</b>	<b>Дата оценки</b>	<b>Дата оценки</b>
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		425,00	602,84	472,23
<b>Местоположение (территориальная зона области)</b>	<b>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</b>	<b>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</b>	<b>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</b>	<b>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		425,00	602,84	472,23
<b>Корректировка по типовым зонам в пределах города</b>	<b>Спальный район</b>	<b>Спальный район</b>	<b>Спальный район</b>	<b>Спальный район</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		425,00	602,84	472,23
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>Красная линия</b>	<b>Внутриквартально</b>	<b>Внутриквартально</b>
<b>Значение интервала, расчет корректировки</b>	0,84	1 (0,84/1)	0,84	0,84
Корректировка		<b>0,84</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		357,00	602,84	472,23
<b>Функциональное назначение (текущее использование)</b>	<b>Офисно-торговый объект свободного назначения</b>	<b>Офисно-торговый объект свободного назначения</b>	<b>Офисно-торговый объект свободного назначения</b>	<b>Офисно-торговый объект свободного назначения</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		357,00	602,84	472,23
<b>Материал стен</b>	<b>Капитальный объект</b>	<b>Капитальный объект</b>	<b>Капитальный объект</b>	<b>Капитальный объект</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		357,00	602,84	472,23
<b>Физическое состояние здания объекта</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>	<b>Удовлетворительное</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		357,00	602,84	472,23
<b>Тип объекта</b>	<b>Помещение</b>	<b>Помещение</b>	<b>Здание</b>	<b>Помещение</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		357,00	554,61	472,23
<b>Тип входа</b>	<b>Общий вход</b>	<b>Отдельный вход</b>	<b>Отдельный вход</b>	<b>Общий вход</b>
Корректировка		<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>1,00</b>

Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
<b>Площадь, кв. м.</b>	<b>116,30</b>	<b>573,00</b>	<b>141,00</b>	<b>54,00</b>
<b>Диапазон площадей, кв.м.</b>	<b>от 50 до 125 кв.м.</b>	<b>от 50 до 125 кв.м.</b>	<b>от 125 до 300 кв.м.</b>	<b>от 300 до 750 кв.м.</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
<b>Этаж расположения</b>	<b>Цокольный этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>1 этаж</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
<b>Коммуникации</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>	<b>Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
<b>Состояние отделки помещений</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>
<b>Значение интервала, расчет корректировки</b>	0,81	1 (0,81/1)	1 (0,81/1)	1 (0,81/1)
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
<b>Тип парковки</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>	<b>Стихийная парковка</b>
Корректировка		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Скорректированная цена, руб.		307,02	476,96	472,23
Коэффициент вариации		18,87%		
<b>Сумма корректировок по модулю</b>		0,30	0,22	0,00
<b>Значение I/(Si+1)</b>		0,77	0,82	1,00
<b>Удельные веса</b>	<b>1,00</b>	<b>0,2971</b>	<b>0,3166</b>	<b>0,3863</b>
<b>Стоимость аренды кв. м. объекта оценки округленно руб. без НДС</b>	<b>425,00</b>			

**Действительный валовой доход** – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы. Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

**Потери арендной платы** – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

**Потери от недогрузки (незаполняемости):** в период стабильной эксплуатации объекта определены на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости»<sup>51</sup>, так как 100%-ая заполняемость может быть только в периоды дефицита аналогичных объектов недвижимости на рынке, а дефицит не

<sup>51</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2018 под. ред. Лейфера А.Л., стр. 42.

может быть нормальным состоянием рынка, а также нам стоит учитывать, что сдать в аренду можно только полезную площадь. Принято решение взять наибольшее значение, так не были предоставлены технические документы, из которых можно было выделить полезную площадь.

Таблица 11

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	13,0%	27,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	12,5%	28,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	11,0%	26,8%
4. Стрит-ритейл	17,8%	10,6%	25,0%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	11,3%	27,2%

Рисунок 40. Процент недозагрузки для объектов офисно-торгового назначения<sup>52</sup>

Состав операционных расходов зависит от оцениваемого объекта недвижимости, а также от способа прогнозирования эксплуатационных затрат. Однако в любом случае в их состав не включаются амортизационные отчисления, расходы на финансирование объекта оценки и налог на прибыль.

**Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода**

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Рисунок 41. Определение операционных расходов<sup>53</sup>

## 16.2. Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Согласно данным <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda> Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости составит 13%

<sup>52</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2018 под. ред. Лейфера А.Л., стр. 42.

<sup>53</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2018 под. ред. Лейфера А.Л., стр. 52.

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

### 16.3. Результаты расчета объектов оценки доходным подходом

Таблица 13. Результаты расчетов объекта оценки доходным подходом

Объект оценки	Нежилое помещение П(3,4,6,8,9), Ш(5,19-21), IV(7,10-18), общей площадью 116,3 кв.м., расположенное по адресу г. Гаджиево, ул. Ленина д.57 с кадастровым номером 51:23:0010101:2695
Рыночная арендная ставка, руб.	<b>425,00</b>
Площадь объекта, кв.м	<b>116,30</b>
Аренднопригодная площадь, кв.м	116,30
Потенциальный валовой доход, руб./мес.	49 427,50
<b>Итого, потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>593 130,00</b>
Потери от недозагрузки, %	<b>19,30%</b>
<b>Итого, действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>478 655,91</b>
Операционные расходы, %/год	<b>17,90%</b>
Операционные расходы, руб./год	<b>106 170,27</b>
<b>Итого, чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>372 485,64</b>
Коэффициент капитализации, %	<b>13,00%</b>
<b>Итого: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, без НДС руб.</b>	<b>2 865 000</b>

Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, без НДС составляет **2 865 00 (Два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.**

## 17. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подходов в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, экономический размер, потенциал развития, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости объектов недвижимости в рамках трех классических подходов к оценке.

*Сравнительный подход.* При использовании сравнительного подхода на базе анализа предложений о продаже объектов аналогов нужно учитывать, что предложения базируются на предположениях и желаниях собственника по стоимости, которые часто завышены, и, если собственник не готов идти на уступки покупателю, подобные предложения о продаже объектов могут размещаться в листингах 1,5-2 года, а иногда и более продолжительное время.

Сравнительный подход достаточен и достоверен, на дату оценки, учитывая внешние экономические факторы, сравнительный подход в меньшей степени отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, данному подходу присвоен вес – 50%.

*Доходный подход.* В кризис основной упор необходимо сделать на Доходный подход для всех типов недвижимости, которые могут быть сданы в аренду. Это связано с тем, что в кризис рынок аренды более прозрачный, открытый, подвижный и более чувствительный к изменению внешних экономических факторов, по сравнению с рынком продаж, на котором количество сделок уменьшается или носит закрытый характер.

Доходный подход в большей степени отражает представление инвестора о объекте оценки как источнике дохода, т.е. это качество объекта оценки учитывается как основной ценообразующий фактор, принято решение придать ему вес – 50%.

*Затратный подход:* не учитывался при определении итогового значения рыночной стоимости объектов оценки.





## 18. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 18.1. Приложение 1. Общие понятия и определения, использованные в отчете

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

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.

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

## 18.2. Приложение 2. Перечень использованной литературы и информации

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч., ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
3. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86, Москва, 1990, Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.
4. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
5. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
6. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
7. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
8. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
9. «Справочник оценщика недвижимости», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» ЗАО «Поволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, под ред. Лейфера Л.А., 2020
10. Модель определения права аренды IV кв. 2016 г. Санкт-Петербургское ГУП «ГУИОН» // [www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru).
11. Рекомендации по работе с аналогами в отчетах об оценке, выполненных в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости», Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ», режим доступа: [http://srosovet.ru/activities/Metodicheski%D0%B5\\_materialy/](http://srosovet.ru/activities/Metodicheski%D0%B5_materialy/)
12. Методические материалы саморегулируемых организаций оценщиков «Экспертный совет», «Российское общество оценщиков» (<http://srosovet.ru/>, <http://sraroo.ru/>)
13. Сборник УПВС;
14. «Анализ подходов к концепции стоимости земельных участков» Яскевич Е.Е.
15. Портал Росреестра <http://www.to51.rosreestr.ru/> и <https://portal.rosreestr.ru/>
16. Материалы о социально-экономической ситуации в Мурманской области [www.minec.gov-murman.ru](http://www.minec.gov-murman.ru).
17. Интернет-ресурсы: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.rielt.net.ru](http://www.rielt.net.ru), [www.rio.murmansk.ru](http://www.rio.murmansk.ru), [www.hibiny.com](http://www.hibiny.com) и др.

### 18.3. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение № 1 Копия документов Оценщика.  
Документы на объект(ы) оценки

1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031002-1 от 22.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
2. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциации российских магистров оценки» рег. № 515-07 от 29.08.2007 г.
3. Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика Открытого акционерного общества СПАО «РЕСО-Гарантия» на страховую сумму в 50 000 000 рублей №922/2208911988 от 04.07.2022 г. (на срок с 10.07.2022 г. по 09.07.2023 г.).
4. Диплом о профессиональной переподготовке Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета ШП-I № 060278 от 04.07.2007 г.
5. Полис ОАО «АльфаСтрахование» № S491R/776/00004/22 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил договор страхования срок действия по 24.05.2023 г.



**ПОЛИС**  
к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2208911988

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу Договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027706642413; ИНН 7710043320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с оформлением страхования ответственности оценщиков, утвержденных Стройнадзором 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» июля 2022 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:** Варыгин Роман Михайлович  
Адрес по месту регистрации: г. Мурманск, ул.кан.Ормозовой, 53-105, Дата рождения: 19.11.1980  
Паспорт: № 4703 741654, выдан: ОВД Первомайского округа города Мурманска 30.06.2003 г.  
тел. 89221557281

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 10.07.2022 г. по 24 часа 00 минут 09.07.2023 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 16.07.2019 года. 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>3. Страховой случай:</b>	
<b>4. Страховая сумма:</b>	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	9 000 (Девять тысяч) рублей
<b>7. Период оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2208911988 от «04» июля 2022 г. - Правила страхования
<b>Представитель страхователя:</b> Павленко Елена Николаевна	Код 26419059

Экземпляр Полиса выдан Страхователю, с указанием Правил страхования.



г. Мурманск, Россия

«16» мая 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ S491R/776/00004/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № S491R/776/00004/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «РОМОЛ»  
Россия, 183074, ОБЛАСТЬ МУРМАНСКАЯ, ГОРОД МУРМАНСК, УЛИЦА КАПИТАНА ОРЛИКОВОЙ, 53, 105  
ИНН: 5190160778 КПП: 519001001
- СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
3.1. С 00:00 часов «25» мая 2022 г. по 24:00 часов «24» мая 2023 г. (Период страхования).  
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «25» мая 2017 г.
- СТРАХОВАЯ СУММА:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.



при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.



Менеджер договора со стороны Страховщика: *Шаикова Ольга Егоровна*  
Тел. 8(8152) 35-01-14 доб.5, электронная почта: *ShaikovaOV@alfatrab.ru*

