

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «ОК «Юрдис»



/Терешонок А.Г./

Отчет № 0095/01/2019-3

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Период проведения оценки:

20.01.2019 г.- 24.05.2019 г.

Дата составления Отчета:

24.05.2019 г.

Дата определения стоимости:

20.01.2019 г.

Договор

№ 0095/01/2019 от 20.01.2019 г.

Заказчик:

Конкурсный управляющий МУП Тепловые сети
ЗАТО г. Островной МО
Логинов Дмитрий Александрович

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2019 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО г. Островной МО
Логинову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Договором № 0095/01/2019 от 20.01.2019 г., специалисты ООО «ОК «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 20.01.2019 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для принятия управленческих решений.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

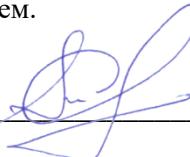
Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	1 815 678	1 513 065
2	Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной	2 880 847	2 400 706

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОК «Юрдис»



Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	9
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
2.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
3.2.1 <i>Анализ достаточности информации.</i>	14
3.2.2 <i>Анализ достоверности информации.</i>	14
3.2.3 <i>Выводы.</i>	15
3.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.3.1 <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	15
3.3.2 <i>Характеристики объекта оценки</i>	17
3.3.2.1 <i>Информация о текущем использовании объекта оценки</i>	17
3.3.2.2 <i>Оцениваемые права на объект оценки</i>	17
3.3.2.4 <i>Обременения оцениваемых прав</i>	17
3.3.2.5 <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	18
4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	18
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
6.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НEDВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
6.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НEDВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	28
6.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ	35

7.2.	ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.3.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
7.4.	АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ – ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
7.4.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	38
7.4.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	47
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	56
9.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	60
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	61
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	62
10.1.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	62
10.2.	ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	64
10.3.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	103

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0095/01/2019-3
Основание для проведения оценки	Договор № 0095/01/2019 от 20.01.2019 г.
Объект оценки	1. Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2. 2. Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., 1 этаж - №1 (часть), 2 (часть), 4, 9 (часть), 15 (часть); 2 этаж - 1 (часть), 2 (часть), 3, 4, 5, 6, 7 (часть), 8 (часть), 11, 13, 14, 15 (часть), 16 (часть), 17 (часть), 119, адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности – МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	20.01.2019 г.
Сроки выполнения работ	20.01.2019 г. – 24.05.2019 г.
Дата составления отчета об оценке	24.05.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился.
Правоустанавливающие документы ²	Распоряжение № 182-р от 04.10.2013 г. Договор аренды земельного участка № 01-18 от 29.01.2018 г.
Обременения прав	Не зарегистрировано
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверностьРасчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки.Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. <p>Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке</p>
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе

¹ Характеристики объекта оценки принятые на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. Приложение к настоящему Отчету

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя
	Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.05.2015 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г. стандартов, и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	Не применялся	2 019 830	1 611 525
Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной	Не применялся	2 880 847	2 400 706

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	1 815 678	1 513 065
2	Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной	2 880 847	2 400 706

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 0095/01/2019 от 20.01.2019 г. между Заказчиком – МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Логинова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	1. Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2. 2. Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., 1 этаж - №1 (часть), 2 (часть), 4, 9 (часть), 15 (часть); 2 этаж - 1 (часть), 2 (часть), 3, 4, 5, 6, 7 (часть), 8 (часть), 11, 13, 14, 15 (часть), 16 (часть), 17 (часть), 119, адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Распоряжение № 182-р от 04.10.2013 г. Договор аренды земельного участка № 01-18 от 29.01.2018 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности – МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Иные расчетные величины, которые необходимо определить	Отсутствуют
Дата определения стоимости	20.01.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверностьРасчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки.Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. <p>Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя
Применяемые стандарты	<p>В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.05.2015 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г. и стандартов, и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p>В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, 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 представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные³ числовые данные.

11. Осмотр объекта оценки не проводился, отчет подготовлен согласно данным и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, без проверки данных на соответствие действительности.

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Заказчик	МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Юридический адрес	184640, Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв интервенции, д. 2
Почтовые реквизиты:	184640, Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв интервенции, д. 2
Реквизиты	ИНН 5114020137; КПП 511401001; ОГРН: 1025100713164.

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 18, пом. 18016
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших

³ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

	своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-003083/19 от 09.01.2019 г., срок действия – с 17.01.2019 г. по 16.01.2020 г. Страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард) рублей

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.11.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Информация о наличии квалификационного аттестата:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005640-1 от 16.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Профессиональная ответственность оценщика застрахована Страховой полис №022-073-003161/19, ООО «Абсолют Страхование» от 04.03.2019 г., на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия 12.03.2019 г. по 11.03.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	4 года
Местоположения оценщика:	г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, к. 1
Контактные данные:	Gurkin@urdis.ru, +7(499)110-52-52

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

- 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.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
 - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 - подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
 - составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила Ассоциации «СРО «Экспертный совет».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

В рамках данного отчета оценщик, согласно Заданию на оценку, не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки⁴.

2.10. Заявление о качестве

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

4. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.

5. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

⁴ ФСО № 7 п. 30.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 6. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Распоряжение № 182-р от 04.10.2013 г.
2	Соглашение о внесении изменений в договор от 17.12.2001 № 01-02/13 от 16.10.2013 г.
3	Договор аренды земельного участка №01-18 от 29.01.2018 г.
4	Передаточный акт по договору аренды земельного участка от 29.01.2018 г. № 01-18
5	Информационное письмо от 20.05.2019 г. № ЗАТО-2019/12
6	Постановление №138 от 19.05.2014 г.
7	Соглашение о внесении изменений в договор от 17.12.2001 № 01-02/13 от 11.07.2016 г.
8	Решение Арбитражного суда от 10.09.2018 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с ФСО №3, информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

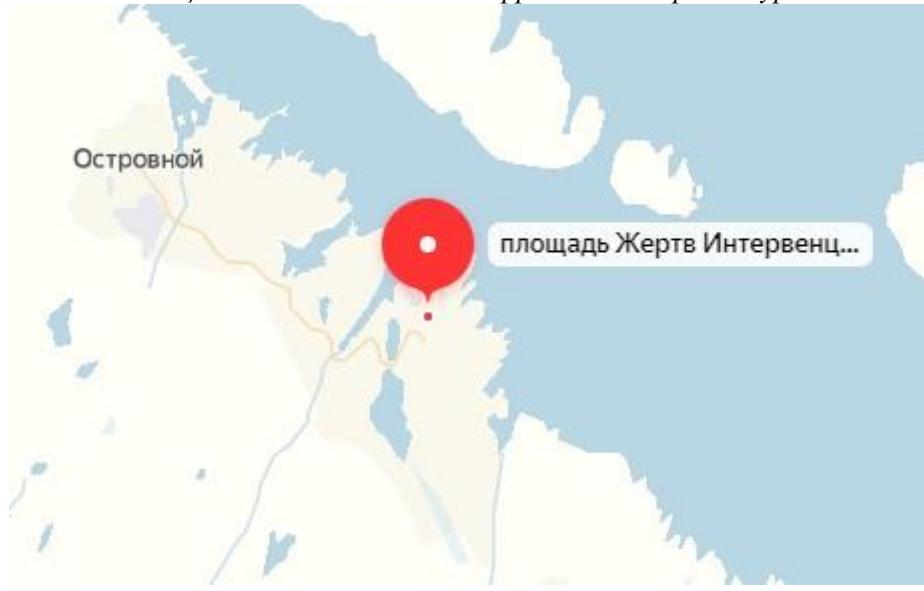
Оцениваемый объект находится по адресу: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2, Мурманская обл., г. Островной.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице ниже.

Таблица 7. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2 Мурманская обл., г. Островной

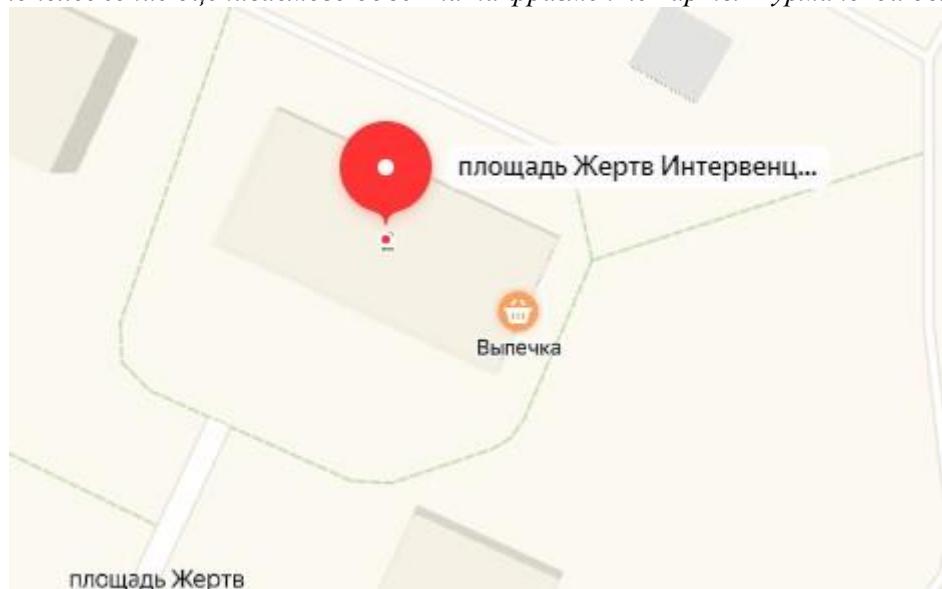
Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Мурманской области



Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

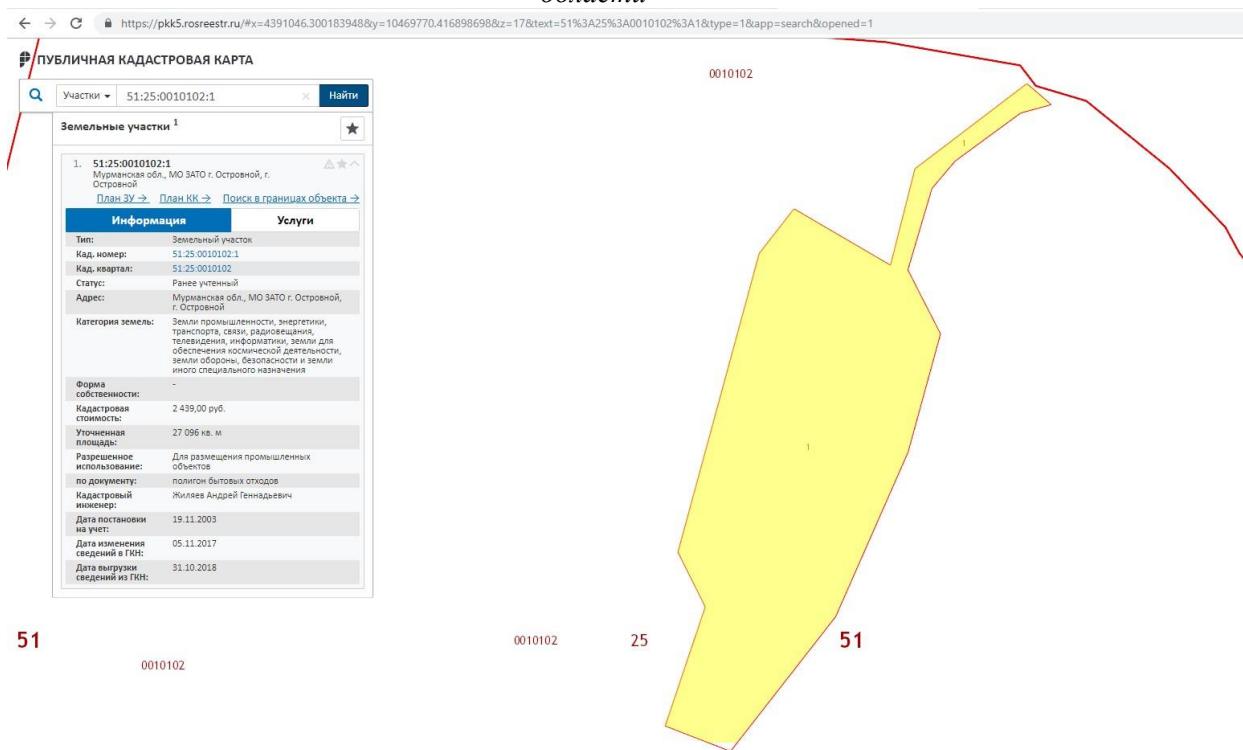
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Мурманской области



Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

Местоположение оцениваемого объекта- земельного участка на фрагменте карты Мурманской области



Источник: интернет-ресурс <https://rosreestr.ru>

Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁵

Островной (до 1920 года — Йоканьгский погост, до 1938 года — село Йоканьга, до 1981 года — посёлок Гремиха) — город в Мурманской области России, центр городского округа ЗАТО город Островной.

Закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) Островной расположен на побережье Баренцева моря вблизи Йоканьгских островов, в 12 км от реки Йоканьга и к западу от мыса Святой Нос, в 360 км от Мурманска и 430 км от Архангельска.

В Закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО) Островной находится

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

военно-морская база Северного флота Гремиха.

Население — 1847 чел. (2018).

Один из самых маленьких городов России. С 1996 года его население сократилось примерно в 8 раз.

Островной является самым восточным в области городом. Город состоит из двух микрорайонов-анклавов, расположенных в 2 км друг от друга, и связанных между собой морским путём и регулярным внутригородским автобусным сообщением.

Первый из них (город Островной и ряд сёл) расположены на берегу Святоносского залива и расположенных в нём островах (остров Витте и др.) и на полуострове Святой Нос.

Второй — к востоку — на берегу Лумбовского залива и прилегающих островах, и мысах.

Население



На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 1106 месте из 1113 городов Российской Федерации.

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании осмотра было выявлено, что объект оценки (Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., этаж 1, адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2 на дату оценки не используется для ведения какой-либо деятельности.

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., этаж 1, адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2.

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

Правообладателем объекта оценки является городской округ Химки.

3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁶, оценщиком не было выявлено обременений на оцениваемый объект. В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.3.2.5 Количество и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 8. Характеристика объекта оценки⁷

Наименование показателя	Значение показателя
Тип объекта	Встроенные Помещения
Функциональное назначение	Нежилые
Текущее использование	Офисные помещения
Площадь, кв.м	147,1
Высота потолка, м	Нет данных
Кадастровый (условный) номер	-
Этаж расположения	1 этаж и 2 этаж
Тип, состояние внутренней отделки	Типовая отделка, среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Имущественные права	Право собственности – МУП ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ ЗАТО Г. ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки ⁸	1950
Этажность	2
Материал стен	Кирпич
Тип перекрытий	Ж/б
Состояние здания	Удовлетворительное
Тип парковки	Стихийная

4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2



Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной

⁶ Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

⁷ Данные, предоставленные Заказчиком. Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

⁸ <https://rosreestr.ru/>



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В ходе проведения анализа предоставленных Заказчиком документов⁹ было выявлено, что физически осуществимо использовать объект оценки – встроенные офисные помещения.

С точки зрения юридической возможности использования, оценщик на основе анализа предоставленных ему документов может сделать вывод о возможности использования объекта оценки только, как нежилого офисного помещения, т.к. в документации указан конкретный вид функционального назначения – нежилые помещения.

Рассматривая возможность финансовую оправданность использования оцениваемого объекта (помещения), оценщик принимает во внимание, что оцениваемые помещения возможно использовать, как офисное.

Максимальная эффективность помещений, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2.

Исходя из однозначно определенного по предыдущим критериям варианта использования, оценщик пришел к выводу, что использование данного помещения в качестве офисного помещения отвечает принципу максимальной эффективности. Таким образом, оценщик пришёл к выводу что, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного помещения.

С точки зрения юридической возможности использования, оценщик на основе анализа предоставленных ему документов может сделать вывод о возможности использования объекта оценки только, как полигон бытовых отходов, т.к. в документации указан конкретный вид функционального назначения – полигон по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов.

⁹ Копии данных документов см. в Приложении настоящего Отчета

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Рассматривая возможность финансовую оправданность использования оцениваемого объекта (земельный участок), оценщик принимает во внимание, что оцениваемую землю возможно использовать, как полигон по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов.

Максимальная эффективность полигона бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной.

Исходя из однозначно определенного по предыдущим критериям варианта использования, оценщик пришел к выводу, что использование данного земельного участка отвечает принципу максимальной эффективности. Таким образом, оценщик пришёл к выводу что, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве полигона по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов.

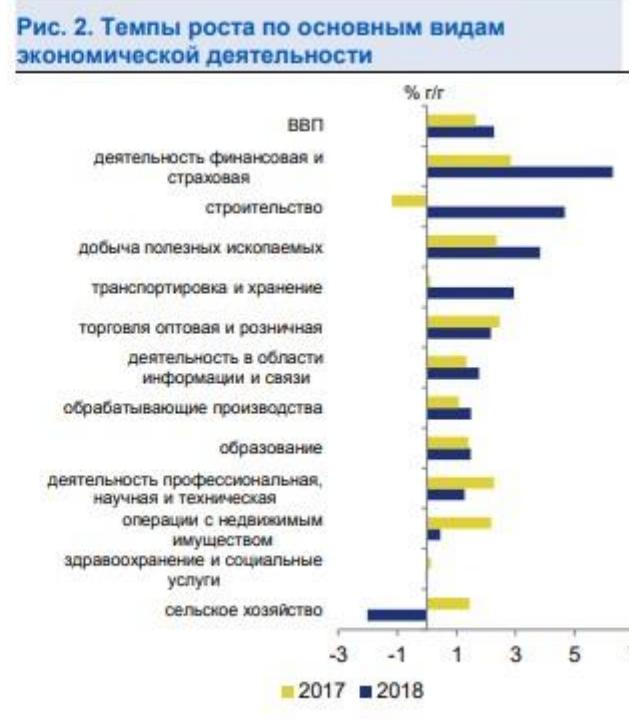
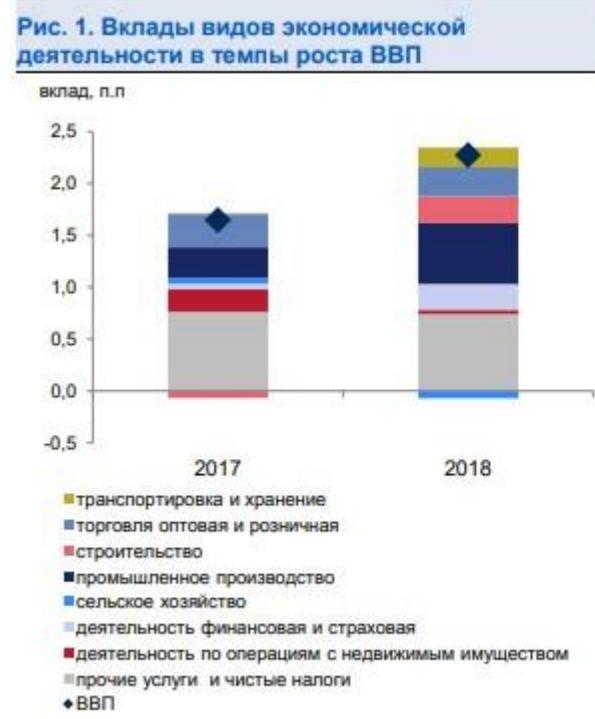
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки¹⁰

Картина деловой активности. Январь 2019 года.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

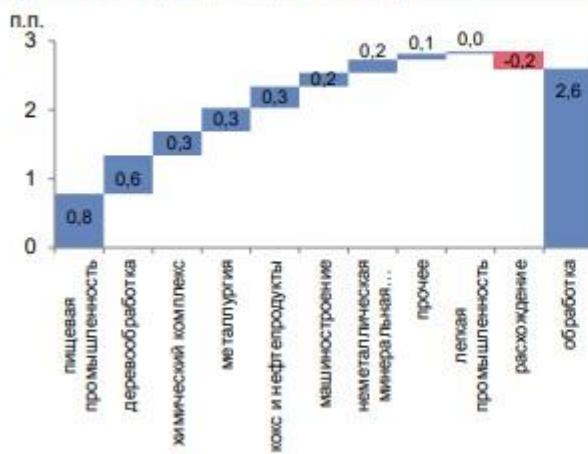
Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства. -0,5 0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 2017 2018 вклад, п.п транспортировка и хранение торговля оптовая и розничная строительство промышленное производство сельское хозяйство деятельность финансовая и страховая операции с недвижимым имуществом здравоохранение и социальные услуги сельское хозяйство

¹⁰ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

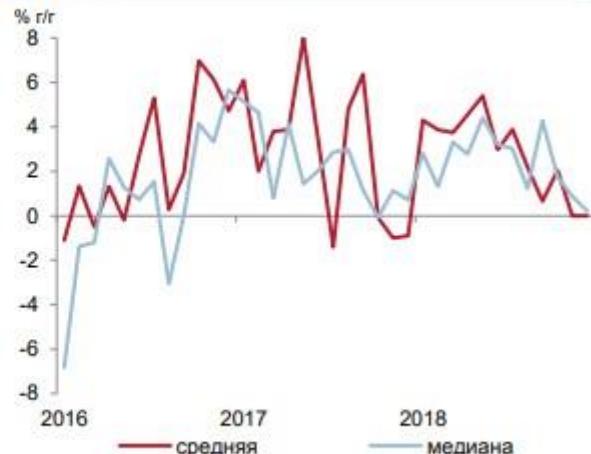
-3 -1 1 3 5 7 сельское хозяйство здравоохранение и социальные услуги операции с недвижимым имуществом деятельность профессиональная, научная и техническая образование обрабатывающие производства деятельность в области информации и связи торговля оптовая и розничная транспортировка и хранение добыча полезных ископаемых строительство деятельность финансовая и страховая ВВП % г/г 2017 2018 Министерство экономического развития Российской Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 3 Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно.

Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом. -0,2 0,8 0,6 0,3 0,3 0,2 0,2 0,1 0,0 2,6 0 1 2 3 пищевая промышленность деревообработка химический комплекс металлургия кокс и нефтепродукты машиностроение неметаллическая минеральная ... прочее легкая промышленность расхождение обработка п.п. -8 -6 -4 -2 0 2 4 6 8 2016 2017 2018 % г/г средняя медиана Министерство экономического развития Российской Федерации

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Федерации 11 февраля 2019 г. Страница 4 Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки (помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2 на дату оценки не используется для ведения какой-либо деятельности.

Исходя из того, что помещения является нежилым, его можно отнести к сегменту офисной недвижимости.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект¹¹

Офисные здания/помещения могут различаться по различным параметрам. На сегодняшний день принято различать офисные помещения по классам «A», «B», «C», «D». Ниже приведена характеристика офисных помещений, относящихся к различным классам.

Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3)

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

¹¹ <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>, http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22018_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.

Тип здания - обычно бизнес-центры.

Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металлокаркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м

Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

- по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);

- по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

Телекоммуникации - оптико-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "A+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "A+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса системы.

Офисы класса "A" ("A2"), "A-" ("A3"), обычно, уступают по некоторым незначительным параметрам.

Офис класса "A" ("A2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "A+" (A1), однако уступающее классу "A+" (A1) по некоторым незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "A-" ("A3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "A" ("A2"), но уступает ему по некоторым незначительным чертам:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка; - менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса "B+", "B" (или B1, B2)

В основной своей массе офисные здания класса "B+", "B" (или B1, B2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "B+", "B" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "B+", "B" (или B1, B2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "B+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение, доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "B+", "B" (или B1, B2)

В основной своей массе офисные здания класса "B+", "B" (или B1, B2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "B+", "B" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "B+", "B" (или B1, B2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "B+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение, доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "B" ("B2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "B+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса С

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров.

Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;

- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением; - слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D

Для офисных зданий данного класса присущие больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Средний диапазон предложений к аренде объектов офисной недвижимости (помещений в офисных центрах)

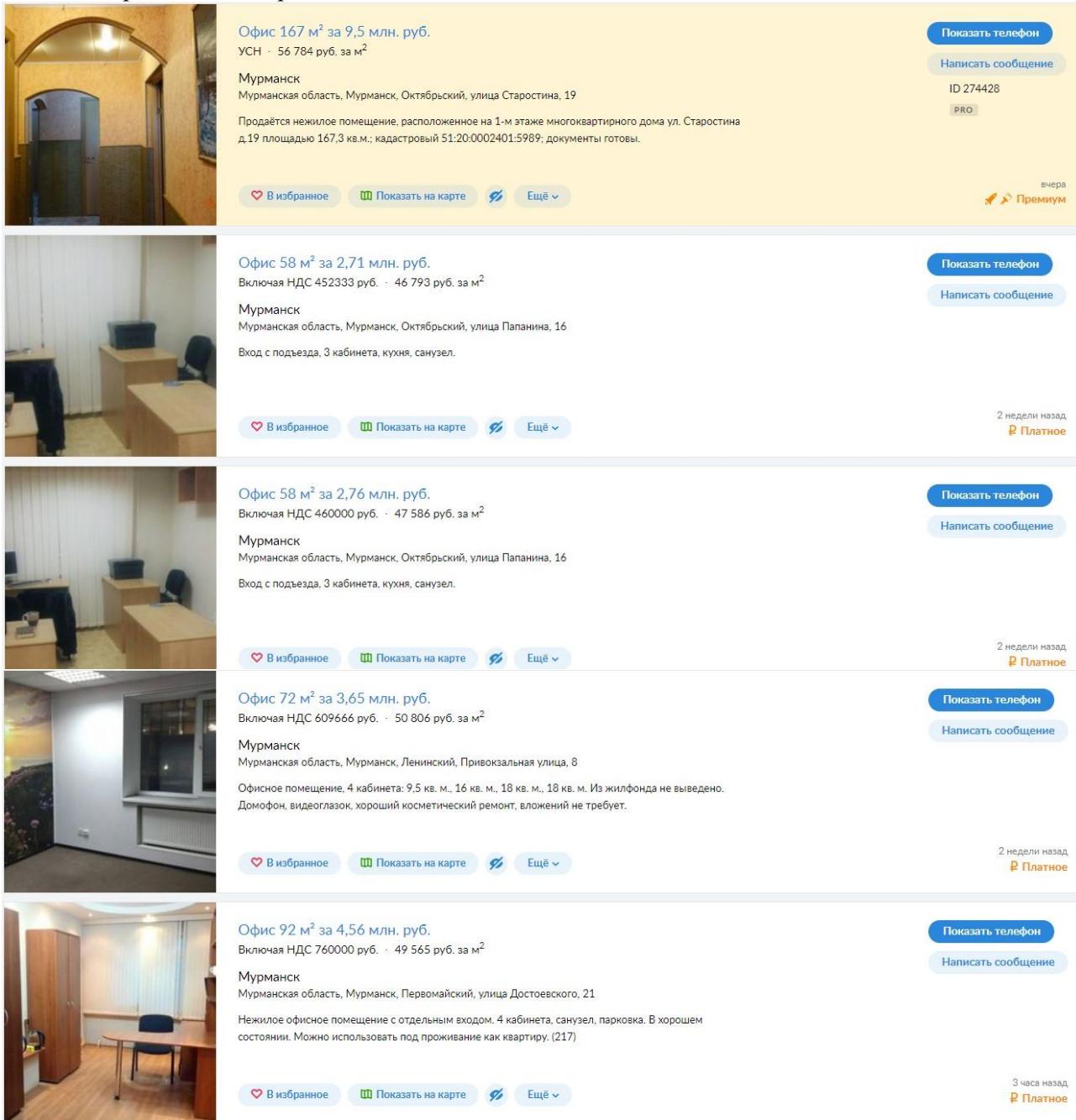
Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес.
Центральные улицы города	Качественный ремонт (класс B)	500-700
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	300-500
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	300-500
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	300-500

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект.

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже торговых зданий/помещений г. Мурманск.

Выборка аналогов представлена ниже.



1. Офис 167 м² за 9,5 млн. руб.
УСН · 56 784 руб. за м²
Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Старостина, 19
Продаётся нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже многоэтажного дома ул. Старостина д.19 площадью 167,3 кв.м.; кадастровый 51:20:0002401:5989; документы готовы.

2. Офис 58 м² за 2,71 млн. руб.
Включая НДС 452333 руб. · 46 793 руб. за м²
Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Папанина, 16
Вход с подъезда, 3 кабинета, кухня, санузел.

3. Офис 58 м² за 2,76 млн. руб.
Включая НДС 460000 руб. · 47 586 руб. за м²
Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Папанина, 16
Вход с подъезда, 3 кабинета, кухня, санузел.

4. Офис 72 м² за 3,65 млн. руб.
Включая НДС 609666 руб. · 50 806 руб. за м²
Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Ленинский, Привокзальная улица, 8
Офисное помещение, 4 кабинета: 9,5 кв. м., 16 кв. м., 18 кв. м., 18 кв. м. Из жилфонда не выведено. Домофон, видеоглазок, хороший косметический ремонт, вложений не требует.

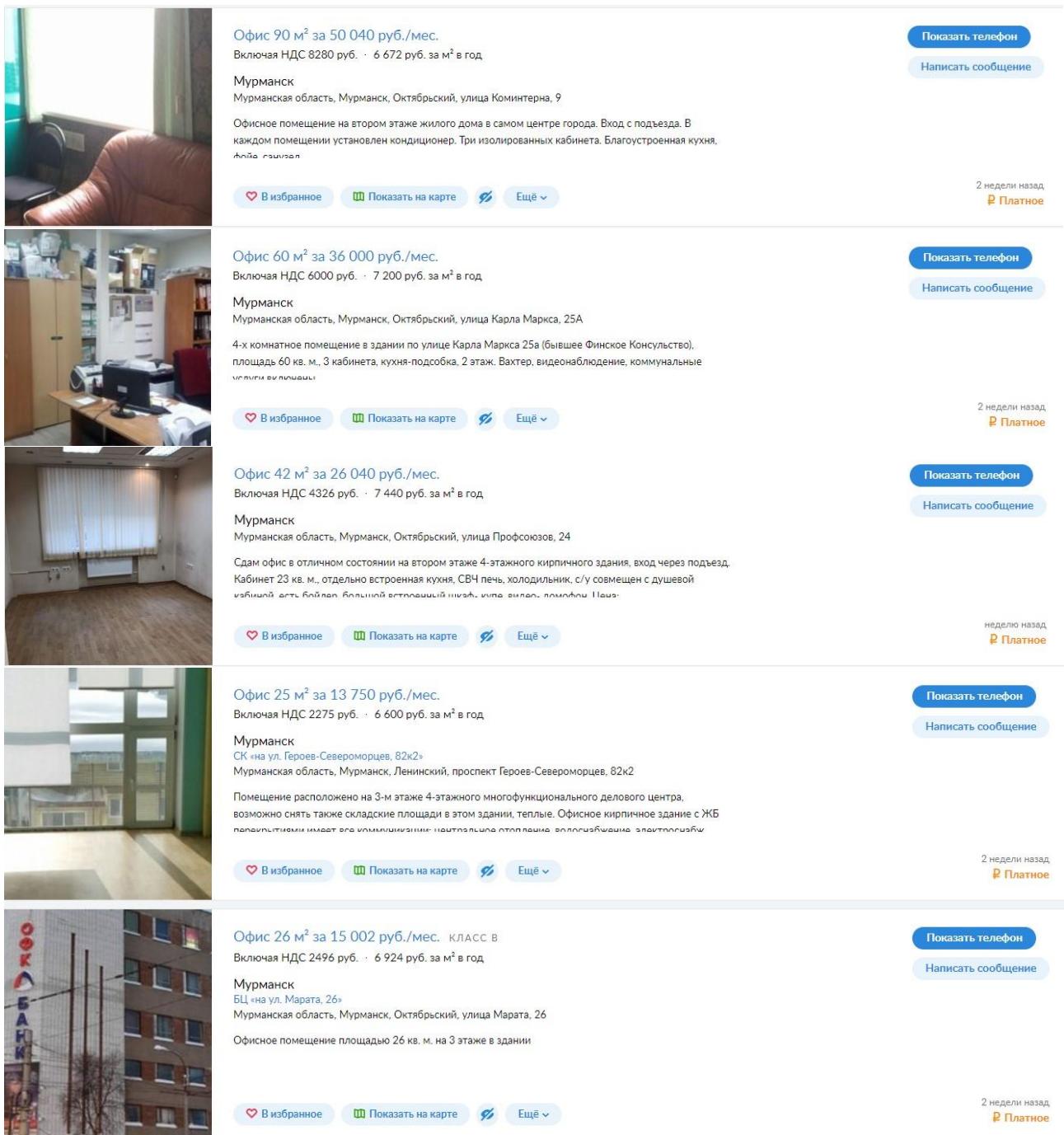
5. Офис 92 м² за 4,56 млн. руб.
Включая НДС 760000 руб. · 49 565 руб. за м²
Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Первомайский, улица Достоевского, 21
Нежилое офисное помещение с отдельным входом. 4 кабинета, санузел, парковка. В хорошем состоянии. Можно использовать под проживание как квартиру. (217)

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже торговых зданий/помещений, расположенных в Мурманской области г. Мурманск. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость по состоянию на дату оценки объектов без учета торга составляет 50 300 руб./м².

Минимальная стоимость – 46 793 руб./кв.м.

Максимальная стоимость – 56 784 руб./кв.м.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «ЮРдис»



Офис 90 м² за 50 040 руб./мес.
Включая НДС 8280 руб. · 6 672 руб. за м² в год

Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Коминтерна, 9

Офисное помещение на втором этаже жилого дома в самом центре города. Вход с подъезда. В каждом помещении установлен кондиционер. Три изолированных кабинета. Благоустроенная кухня, фойе, лифт.

Показать телефон
Написать сообщение

2 недели назад
₽ Платное

Офис 60 м² за 36 000 руб./мес.
Включая НДС 6000 руб. · 7 200 руб. за м² в год

Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Карла Маркса, 25А

4-х комнатное помещение в здании по улице Карла Маркса 25а (бывшее Финское Консульство), площадь 60 кв. м., 3 кабинета, кухня-подсобка, 2 этаж. Вахтер, видеонаблюдение, коммунальные услуги включены.

Показать телефон
Написать сообщение

2 недели назад
₽ Платное

Офис 42 м² за 26 040 руб./мес.
Включая НДС 4326 руб. · 7 440 руб. за м² в год

Мурманск
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Профсоюзов, 24

Сдается офис в отличном состоянии на втором этаже 4-этажного кирпичного здания, вход через подъезд. Кабинет 23 кв. м., отдельно встроенная кухня, СВЧ печь, холодильник, с/у совмещен с душевой кабинкой есть бойлер для отопления и горячего водоснабжения.

Показать телефон
Написать сообщение

неделю назад
₽ Платное

Офис 25 м² за 13 750 руб./мес.
Включая НДС 2275 руб. · 6 600 руб. за м² в год

Мурманск
СК «на ул. Героев-Североморцев, 82к2»
Мурманская область, Мурманск, Ленинский, проспект Героев-Североморцев, 82к2

Помещение расположено на 3-м этаже 4-этажного многофункционального делового центра, возможно снять также складские площади в этом здании, теплые. Офисное кирпичное здание с ЖБ конструкциями имеет все коммуникации: центральное отопление, водоподготовка, электропитание.

Показать телефон
Написать сообщение

2 недели назад
₽ Платное

Офис 26 м² за 15 002 руб./мес. КЛАСС В
Включая НДС 2496 руб. · 6 924 руб. за м² в год

Мурманск
БЦ «на ул. Марата, 26»
Мурманская область, Мурманск, Октябрьский, улица Марата, 26

Офисное помещение площадью 26 кв. м. на 3 этаже в здании

Показать телефон
Написать сообщение

2 недели назад
₽ Платное

Оценщиком были проанализированы предложения о аренде торговых зданий/помещений, расположенных в Московской области г. Химки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость по состоянию на дату оценки объектов без учета торга составляет 6 970 руб./м².

Минимальная стоимость – 6 600 руб./кв.м.

Максимальная стоимость – 7 440 руб./кв.м.

6.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Мурманск и Мурманской области.

1. 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, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

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

4. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Таблица 9. Размер скидки на торги для объектов офисно-торгового назначения

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений объектов</i>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
<i>Арендные ставки объектов</i>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

5. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Удаленность от метро/ж/д станции (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов

Таблица 95

Площадь, кв.м		установленные данные по России (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 99

Площадь, кв.м		установленные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

7. Этаж расположения.

Таблица 11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Этаж расположения		установленные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

8. Тип объекта.

Таблица 12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для офисно-торговых объектов

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

9. Расположение относительно «красной линии».

Таблица 13. Размер скидки на расположение относительно «красной» линии для объектов офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

10. Наличие отдельного входа.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 14. Размер скидки на наличие отдельного входа для объектов офисно-торгового назначения

		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)	
		Аналог	
Объект оценки	Отдельный вход	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
	отдельный вход есть	1,00	1,19
	Отдельного входа нет	0,84	1,00

Таблица 124

		г. Москва (цены/арендные ставки)	
		Аналог	
Объект оценки	Отдельный вход	отдельный вход есть	Отдельного входа нет
	отдельный вход есть	1,00	1,32
	Отдельного входа нет	0,76	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

11. Местонахождение объекта в пределах города.

объект оценки	цены		аналог		
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 15

объект оценки	ставки		аналог		
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

12. Наличие территориального статуса объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79 - 0,82
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78 - 0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

13. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Таблица 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние здания для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендуемые ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Таблица 16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

арендуемые ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

6.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

6.6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при представлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание объёмно-планировочных и инженерно-технических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизведение (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточно для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

6.7. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости – объекта оценки

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Т.к. объект оценки является встроенным Помещениям, а также учитывая активность рынка купли-продажи и аренды коммерческих помещений в Московской области, оценщик принял решение не применять затратный подход при расчете рыночной стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критерии отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;

- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Поскольку оценщик может подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в рамках данного отчета к расчету рыночной стоимости применяется сравнительный подход (метод сравнения продаж).

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно п. 23а ФСО №7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода (метод прямой капитализации).

6.7.1. Сравнительный подход. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благородный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади нежилых помещений, то есть анализировались цены нежилых помещений, приходящиеся на 1 кв.м

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны помещения свободного назначения.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов выбраны офисные помещения с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности.

Карта расположения объекта оценки и аналогов представлена ниже:

Таблица 22. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка			
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование			
Тип здания	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Функциональное назначение помещений	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение объекта			
Статус населенного пункта	Мурманская область, Мурманск, Полярные Зори, д. 38	Мурманская область, Мурманск, Кольский просп., д. 10	Мурманская область, Мурманск, просп. Кирова, д. 41
Наличие статуса ЗАТО	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Статус населенного пункта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта			
Общая площадь, кв.м	94,0	150,0	96,0
Этаж	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Состояние внутренней отделки	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.	6 000 000	5 000 000	5 000 000
Стоимость помещения, руб/кв.м.	63 830	33 333	52 083
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi	https://www.avito.ru/murmansk/kommercheskaya

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	<u>st-na-prodazhu-murmansk-1389948332</u>	<u>most-na-prodazhu-murmansk-255762858</u>	<u>nedvizhimost/ofis 1545589691</u>

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости помещения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость помещения, руб./кв.м.		63 830	33 333	52 083
Передаваемые имущественные права	Право хозяйственного ведения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 830	33 333	52 083
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 830	33 333	52 083
Условия рынка				
Дата предложения	20.01.2019	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		63 830	33 333	52 083
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-16,50	-16,50	-16,50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		53 298	27 833	43 489
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		53 298	27 833	43 489
Функциональное назначение помещений	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		53 298	27 833	43 489
Местоположение объекта				
Наличие статуса ЗАТО	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		-21,00	-21,00	-21,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		42 105	21 988	34 356
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %		-52,00	-52,00	-52,00

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 210	10 554	16 491
Физические характеристики объекта				
Площадь помещений, кв.м	147,1	94,0	150,0	96,0
Корректировка, %		-10,00	0,00	-10,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		18 189	10 554	14 842
Этаж расположения	1 этаж - 73,55 кв. м; 2 этаж - 73,55 кв. м	1 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка, %		-7,50	4,13	-7,50
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 825	10 990	13 729
Состояние внутренней отделки	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 825	10 990	13 729
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		16 825	10 990	13 729
Весовые коэффициенты		0,321	0,357	0,321
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		13 731		
Итоговая стоимость помещения с учетом НДС в размере 20%, руб/кв.м.		2 019 830		

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на объект оценки для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 17. Размер скидки на торг для помещений офисно-торгового назначения

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-16,5%).

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога.

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

Таблица 18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-10%) для аналога №1 и №3.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-7,5%) для аналога №1 и №3, (4,13%) для аналога №2.

Состояние внутренней отделки

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка не применялась.

Местонахождение объекта в пределах города

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,40	1,66	2,08
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-52%) ко всем аналогам.

Наличие территориального статуса объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-21%) ко всем аналогам.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

Рыночная стоимость помещений, рассчитанная сравнительным подходом, назначение: нежилые, общая площадь 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2, полученная сравнительным подходом по состоянию на 20.01.2019 г. с учетом НДС, равна:

2 019 830 руб.

(Два миллиона девятнадцать тысяч восемьсот тридцать) рублей.

6.7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды офисных помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение ставки арендной платы.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны помещения свободного назначения (преимущественно офисные) в жилых зданиях.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Единица измерения – руб./м²/год, с учетом НДС и без коммунальных расходов.

Расположение объекта оценки и аналогов представлено ниже:

Таблица 24. Характеристика объектов аналогов для расчета арендной ставки объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Условия рынка			
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование			
Тип здания	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Функциональное назначение помещений	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение объекта			
Местоположение	Мурманская область, Мурманск, просп. Кольский, д. 55	Мурманская область, Мурманск, ул. Шевченко, д. 40	Мурманская область, Мурманск, просп. Кольский, д. 10
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Наличие статуса ЗАТО	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта			
Арендуемая площадь помещений, кв.м	160,0	200,0	150,0
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	Цоколь
Состояние внутренней отделки	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	9 000	5 100	5 400
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-murmansk-1121597797	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-murmansk-161619841	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-murmansk-1424262332

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 25. Расчет арендной ставки оцениваемого помещения.

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с учета НДС, руб./кв.м/год		9 000	5 100	5 400
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 000	5 100	5 400
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 000	5 100	5 400
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 000	5 100	5 400
Условия рынка				
Дата предложения	20.01.2019	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки	Актуальны на дату оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		9 000	5 100	5 400
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 713	4 371	4 628
Вид использования или зонирование				
Тип здания	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 713	4 371	4 628
Функциональное назначение помещений	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		7 713	4 371	4 628
Местоположение объекта				
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %		-52,00	-52,00	-52,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		3 702	2 098	2 221
Наличие статуса ЗАТО	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		-22,00	-22,00	-22,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 888	1 636	1 732
Физические характеристики объекта				

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендуемая площадь помещений, кв.м	147,1	160,0	200,0	150,0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 888	1 636	1 732
Этаж расположения	1 этаж - 73,55 кв. м; 2 этаж - 73,55 кв. м	1 этаж	3 этаж	Цоколь
Корректировка, коэффициент		-7,50	8,50	3,13
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 671	1 775	1 786
Состояние внутренней отделки	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние	Типовая отделка, среднее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 671	1 775	1 786
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 671	1 775	1 786
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, с учетом НДС в размере 20%		2 075		

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на Помещения для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

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

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие включенных коммунальных платежей

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19 – 1,22

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка не применялась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 26. Размер скидки на торг для объектов офисно-торгового назначения

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
<i>Арендные ставки объектов</i>		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6% – 15,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Применялась корректировка в размере (-14,3%).

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на общую площадь

Таблица 27. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка не применялась.

Этаж расположения

Таблица 28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-7,5%) к аналогу №1, (8,5%) к аналогу №2, (3,13%) к аналогу №3.

Местонахождение объекта в пределах города

объект оценки	цены		аналог		
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 15

объект оценки	ставки				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-52%) ко всем аналогам.

Наличие территориального статуса объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-22%) ко всем аналогам.

Состояние внутренней отделки

Таблица 29. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

арендные ставки офисно-торговых объектов	объект оценки	аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
арендные ставки офисно-торговых объектов	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-14%) к аналогам №1 и №3.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Таблица 30. *Расчет процента недозагрузки*

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Процент недозагрузки для офисно-торговых помещений составил 19,8% от ПВД.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизведения дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К *расходам на замещение* относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Операционные расходы для офисно-торговых помещений равны 17,9% от ПВД.

Таблица 31. *Процент операционных расходов*

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_o) = (\text{ДВД} - \text{Р}_o), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П_o – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации составил 11,8% - для офисно-торговой недвижимости.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости помещения в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости помещения

Наименование	Помещения
Общая площадь, м ²	147,1
Арендная ставка, руб./м ² в год	2 075
ПВД, руб.	305 233
Коэффициент недозагрузки	19,80
потери от недозагрузки, руб.	60 436
ДВД, руб.	244 797
Операционные расходы, руб., всего	54 637
ЧОД, руб.	190 160
Ставка капитализации	11,80%
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	1 611 525

Рыночная стоимость помещения, рассчитанная доходным подходом, назначение: нежилые, общая площадь 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2, полученная доходным подходом по состоянию на 20.01.2019 г. с учетом НДС, равна:

1 611 525 руб.

(Один миллион шестьсот одиннадцать тысяч пятьсот двадцать пять) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости объектов оценки использовались доходный и сравнительный подходы.

Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является то, что коэффициент вариации не должен превышать 30%¹²

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})}{n}} \right) / \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

\bar{x} – средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации для стоимостей помещения, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации для оцениваемого объекта

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	1 611 525	2 019 830
Средняя арифметическая, руб.		1 815 678
Отклонение от средней арифметической	-204 153	204 152
Среднеквадратическое отклонение		204 153
Коэффициент вариации, %		11,24%

Из приведенных в таблицах данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности

¹² <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
определения обоснованного годового денежного потока, учтете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке, производится с использованием методики ранжирования надёжности используемых подходов оценки¹³.

Данная методика согласования позволяет:

- количественно выразить надежность отдельных результатов, полученных различными подходами;
- используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных различными подходами:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i G_i) \quad \sum_{i=1}^n G_i = 1$$

n – количество используемых подходов оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с использованием i-го подхода оценки;

G_i - весовая величина i-го подхода оценки;

При этом, величины G_i определяются по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum_{j=1}^n R_j}$$

где R_i – относительный ранг надёжности i-го подхода оценки, выраженный в % по отношению к прочим подходам, при этом самому надёжному подходу присваивается величина ранга, равная 100%.

Итоговые значения весовых коэффициентов приведены в таблице ниже.

Таким образом, в конкретных условиях данной оценки оценщику представляется, что для объектов в сегодняшней экономической ситуации:

¹³ Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценки и её возможное решение // Вопросы оценки. 1999. № 4. С. 32-38.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 23. Определение весовых коэффициентов

Наименование	Описание	Определение весовых коэффициентов
Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	По мнению Оценщика, исходя из произведенных исследований по расчету коэффициента вариации, сравнительный подход отражает более реальную рыночную ситуацию, а также на основании данных о предполагаемом использовании объекта оценки, как помещения под детский сад (т.е. для обслуживания населения, а не получения прибыли), величина рангов принята: R _{cp} = 50%, R _d = 50%.	G _{cp} = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50; G _d = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50. Примечание: значения коэффициентов весомости округлены до 0,01.

Таблица 24. Итоговые значения весовых коэффициентов

Наименование объекта	Ранг надёжности (R) и коэффициент весомости (G)	R _i	G _i
Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	Затратный подход	0%	0,00
	Сравнительный подход	50%	0,50
	Доходный подход	50%	0,50

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен в Таблице ниже.

Таблица 25. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта

Наименование подхода	Предварительная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	1 611 525	0,50	1 009 915
Сравнительный подход	2 019 830	0,50	805 763
Итоговая рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, руб.			1 815 678
Итоговая рыночная стоимость, без учета НДС, руб.			1 513 065

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

8. Расчет рыночной стоимости полигона бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной

В связи с тем, что объект оценки является уникальным на рынке, подобрать корректные аналоги не представляется возможным, в связи с его местоположением и назначением. В связи с этим, Оценщик посчитал возможным прировнять кадастровую стоимость объекта оценки к рыночной.

Приложение

РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

Полигон бытовых отходов, кад. № 51:25:0010102:1

Приложение к договору от " 29 " января 2018 № 01-18

Срок действия договора с 01.01.2018 по 30.12.2018

№ п/п	Величина	Усл. обознач.	Формула	Единица измерения	Значение
1	Площадь земельного участка	S _{уч}		Кв.м	22 096,00
2	Кадастровая стоимость земельного участка*	K _с		руб.	2 400 705,60
3	Удельный показатель кадастровой стоимости	У	K _с /S _{уч}	руб./кв.м	88,60
4	Ставка арендной платы в 2018 г.	C		%	1,50
5	Регулирующий коэффициент вида использования земельного участка	K ₁			2,00
6	Регулирующий коэффициент категории арендатора	K ₂			0,30
7	Сумма арендных платежей за период действия договора	A _п	K _с *C*K ₁ *K ₂ /365*364	Руб.	21 547,15

Примечание:

Арендная плата вносится в УФК по Мурманской области Администрация закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (Администрация ЗАТО г. Островной п/с 04493-420010), код администратора доходов 001, ИНН 5114000067, КПП 511401001, ОКТМО 47731000, расчетный счет получателя 4010181000000010005 в Отделении Мурманск г. Мурманск, БИК 044705001, КБК 001 1 11 0501204 0000 120

Назначение платежа: арендная плата за землю за ____ квартал 20 ____ года

* Кадастровая стоимость земельного участка утверждена постановлением Правительства Мурманской области от 25.11.2016 № 583-ПП

Начальник отдела экономики и муниципального имущества
Администрации ЗАТО г. Островной

Л.П. Салимова



(81558)5-00-04

Рыночная стоимость полигона, рассчитанная сравнительным подходом, назначение: полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной, полученная сравнительным подходом по состоянию на 20.01.2019 г. без учета НДС округленно, равна:

2 400 706 руб.

(Два миллиона четыреста тысяч семьсот шесть) рублей.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС в размере 20%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещения, назначение: нежилые, общей площадью 147,1 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2	1 815 678	1 513 065
2	Полигон бытовых отходов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 51:25:0010102:1, по адресу: Мурманская обл., г. Островной	2 880 847	2 400 706

Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку. Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты Ассоциации СРО «Экспертный совет».

Оценщик



А.С. Гуркин

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realtor.ru, realty.dmir.ru, www.iir.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

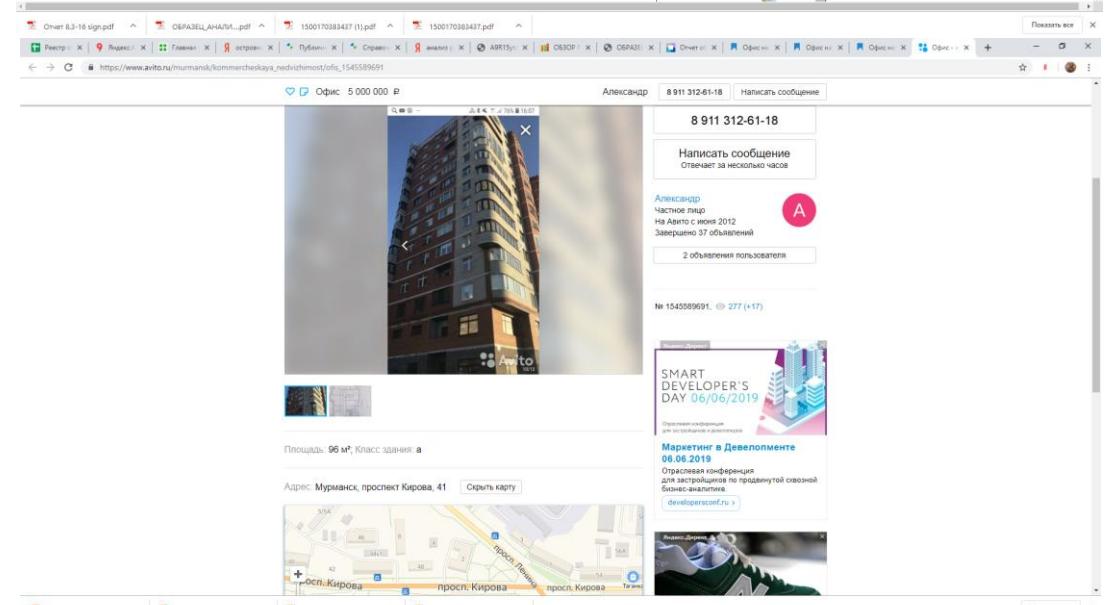
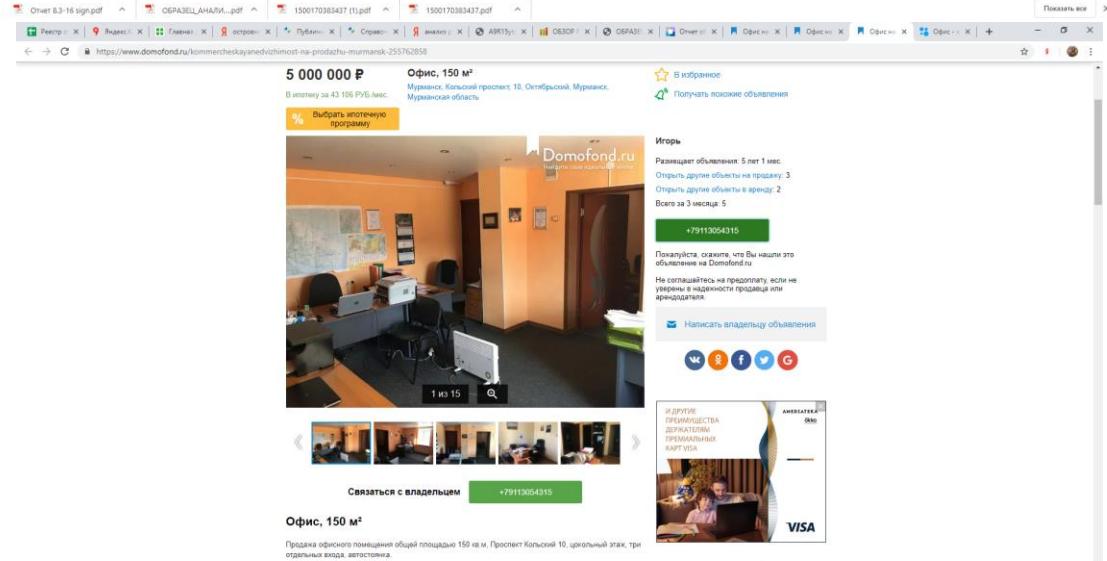
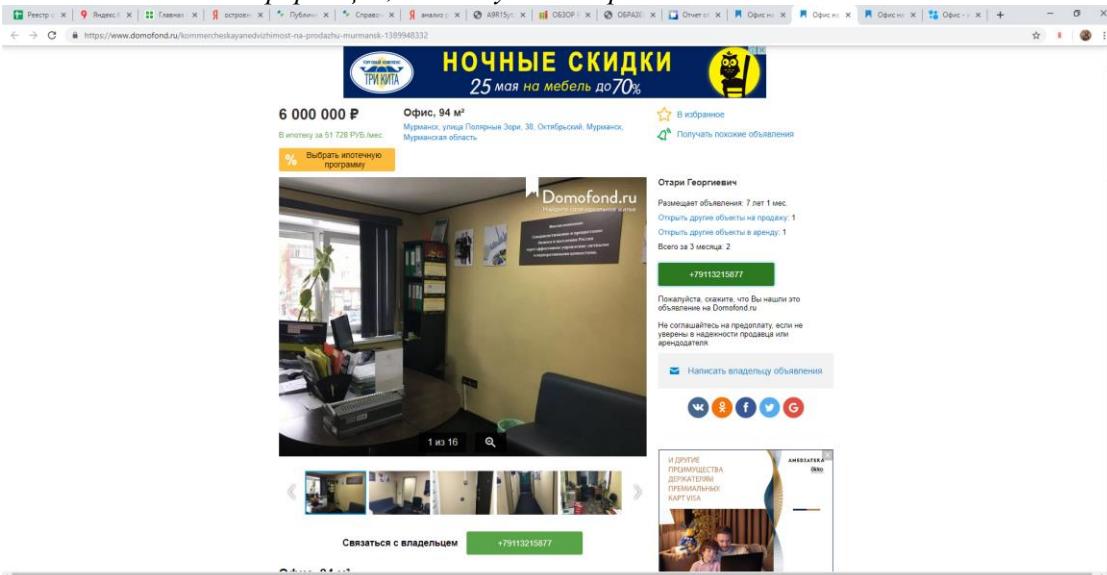
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки

Информация, используемая в сравнительном подходе



Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Информация, используемая в доходном подходе

https://www.domofond.ru/kommercheskayanevidzimost-v-arendu-murmans-1121597797

120 000 ₽
Без комиссии
Залог 120 000 ₽

Офис, 160 м²
Мурманск, Кольский проспект, 55, Первомайский, Мурманск, Мурманская область

Domofond.ru

В избранное
Получать похожие объявления

ООО "Лабиринт+"
Размещает объявления: 3 года 8 мес.
Открыть другие объявления в аренду: 7
Всего за 3 месяца: 7

+79113456702

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79113456702

Офис, 160 м²
Офисное помещение после ремонта в отдельно стоящем здании охраняемая парковка Территория под видеонаблюдением отдельный вход

СКИДКА 15%
В РЕСТОРАНАХ
МЕНЬШЕ RABBIT FAMILY

VISA

85 000 ₽
Без комиссии
Без залога

Офис, 200 м²
ул Шевченко, 40, Первомайский, Мурманск, Мурманская область

Domofond.ru

В избранное
Получать похожие объявления

Размещает объявления: 6 лет 10 мес.
Открыть другие объявления в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79217248471

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79217248471

Офис, 200 м²
Сдан в аренду офисное помещение с мебелью. Расположено на 3 этаже административного здания. 6 кабинетов, просторный холл, кухня, комната для приема посет. 2 санузла. Качественный ремонт, оборудован пожарно-охранной сигнализацией, телефонизация. Цена договорная. Так же возможна продажа.

АО «НМК Димитров», 107031, г. Москва, Трубная площадь, дом 3, эт. 1, пом. 5, офн. 027202022288

Просто. Гениально.

990v5
Купить >

СКИДКА 15%
НА ПОЕЗДКИ
ВЕСНОЙ
ВОДООЧАССОМ
ПО ГРУДИ
С GETTY & WHEELY

Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться

67 500 ₽
Без комиссии
Без залога

Офис, 150 м²
Мурманск, Кольский проспект, 10, Октябрьский, Мурманск, Мурманская область

Domofond.ru

В избранное
Получать похожие объявления

Открыть другие объявления на продажу: 3
Открыть другие объявления в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 5

+79113054315

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79113054315

Офис, 150 м²
сдан в аренду офисное помещение общей площадью 150 кв.м. Проспект Кольский 10, цокальный этаж, три отдельных входа, автостоянка. Частичная аренда возможна.

АО «НМК Димитров», 107031, г. Москва, Трубная площадь, дом 3, эт. 1, пом. 5, офн. 027202022288

Просто. Гениально.

990v5
Купить >

СКИДКА 15%
НА ПОЕЗДКИ
ВЕСНОЙ
ВОДООЧАССОМ
ПО ГРУДИ
С GETTY & WHEELY

Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

10.2. Документы, предоставленные Заказчиком



51.087
10.10.14г

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Администрация ЗАТО г. Островной)**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

04.10.2013

№ 182-р

О передаче недвижимого имущества в хозяйственное ведение

В соответствии с Положением об основах управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования закрытое административно-территориальное образование город Островной Мурманской области, утвержденным решением Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 26.09.2012 № 66-03, Положением о муниципальной казне, утвержденным решением Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 13.12.2007 № 50-09 (с изменениями, внесенными решением Совета депутатов от 20.03.2010 № 18-06), учитывая обращение исполняющего обязанности директора Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области» (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной) от 31.07.2013 № 972, с целью рационального использования имущества, находящегося в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной:

1. Отделу экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной (Третьяк Е.В.), осуществляющему полномочия собственника муниципального имущества ЗАТО г. Островной:

1.1. Передать с 01.11.2013 МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной в хозяйственное ведение недвижимое имущество балансовой стоимостью 2 143 796 (Два миллиона сто сорок три тысячи семьсот девяносто шесть) рублей 48 копеек (приложение № 1).

1.2. Передать с 01.11.2013 МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной в хозяйственное ведение движимое имущество балансовой стоимостью 777 594

(Семьсот семьдесят семь тысяч пятьсот девяносто четыре) рубля 66 копеек, остаточной стоимостью 362 458 (Триста шестьдесят две тысячи четыреста пятьдесят восемь) рублей 31 копейка (приложение № 2).

1.3. После оформления и подписания документов снять недвижимое (движимое) имущество, указанное в пунктах 1.1, 1.2 настоящего распоряжения, с балансового учета Администрации ЗАТО г. Островной и исключить из состава муниципальной казны ЗАТО г. Островной.

1.4. Прекратить с 01.11.2013 право хозяйственного ведения МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной и зачислить в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной недвижимое имущество, указанное в приложении № 3 к настоящему распоряжению.

1.5. Внести соответствующие изменения в реестр муниципального имущества ЗАТО г. Островной и действующий договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной.

1.6. Предоставить МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной в аренду с множественностью лиц со стороны арендатора земельный участок категории земли – населенных пунктов, с кадастровым номером 51:25:0010304:18, общей площадью 714,40 кв.м, расположенный по адресу: Мурманская область, г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2 (приложение № 4).

2. МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной (Редько В.Л.) принять указанное в пунктах 1.1, 1.2 настоящего распоряжения муниципальное имущество к бухгалтерскому учету предприятия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальному казенному учреждению «Централизованная бухгалтерия закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области» (Насырова А.Р.) произвести учет приёма-передачи имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету.

Врио главы Администрации
ЗАТО г. Островной

ВЕРНО

Начальник отдела
документационного обеспечения управления
муниципальной службы и кадров

С.Е. Богданова

Л.А. Елисеева



Приложение № 1
к распоряжению
Администрации ЗАТО г. Островной
от 04.10.2013 № 182-р

Недвижимое имущество, подлежащее передаче из состава муниципальной казны ЗАТО г. Островной в хозяйственное ведение
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

№ п/п	Наименование, адрес	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 01.11.2013, руб.
1.	Нежилые помещения I этаж - № 1 (часть), 2 (часть), 3, 4, 9 (часть), 10 (часть), 11, 15 (часть); II этаж – 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 по ул. Жерта Интервенции, д.2	307,3	2 143 796,48	0,00

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Приложение № 2
к распоряжению
Администрации ЗАТО г. Островной
от 04.10.2013 № 182-р

Перечень движимого имущества, подлежащего передаче из состава
муниципальной казны ЗАТО г. Островной в хозяйственное ведение
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

№ п/п	Наименование	Количество	Инвентарный номер	Балансовая (первоначальная) восстановительная стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) по состоянию на 01.11.2013, руб.
1.	Устройство пожарной сигнализации	01	1101040007	323 813,00	167 832,11
2.	Котел Интойс-27	01	ДСО1630754	223 680,83	103 919,52
3.	Котел Интойс-45	01	ДСО1630755	230 100,83	105 432,21
Итого:				777 594,66	377 183,84

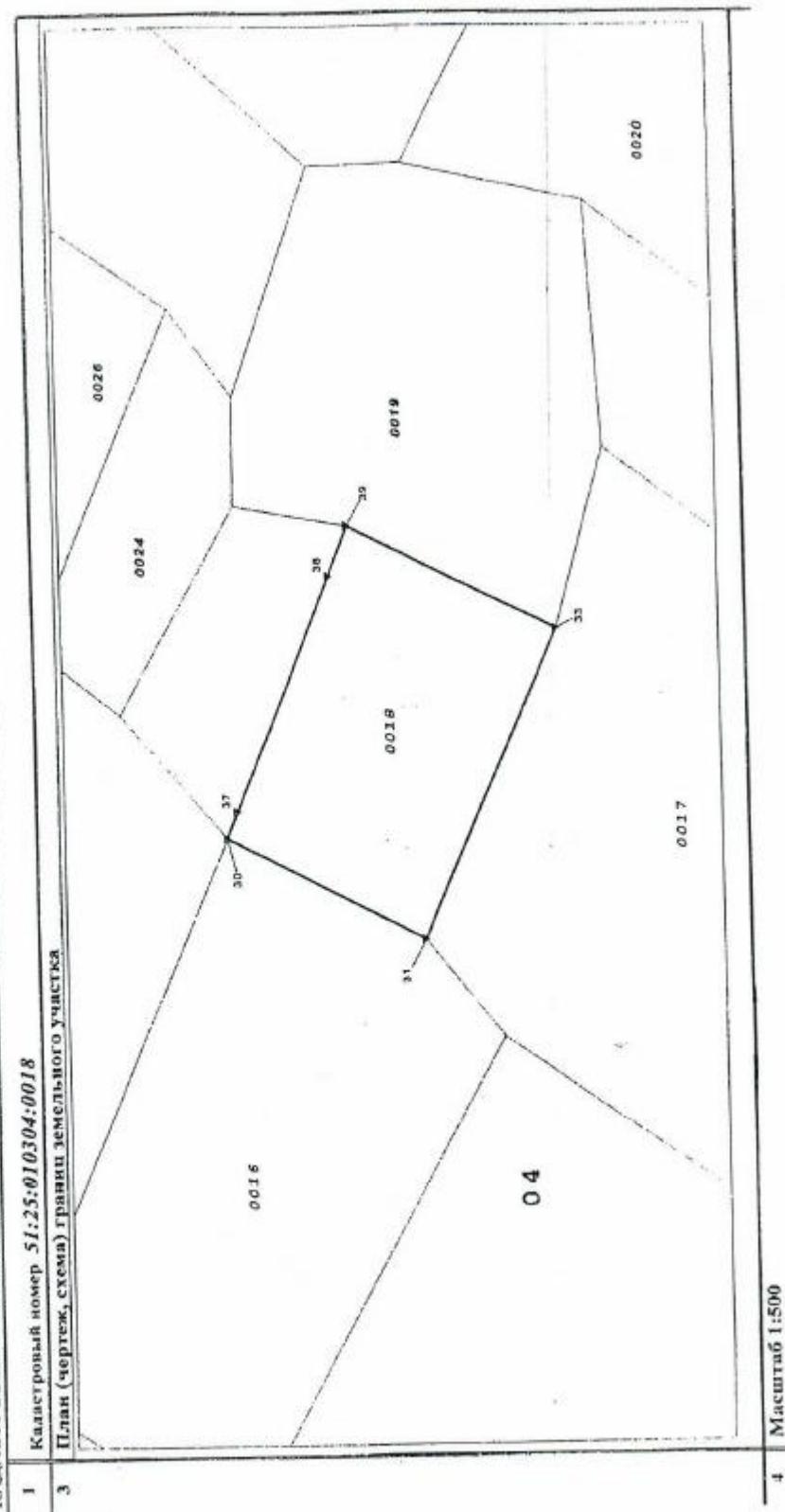
Приложение № 3
к распоряжению
Администрации ЗАТО г. Островной
от 04.10.2013 № 182-р

Недвижимое имущество, подлежащее передаче от МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной

№ п/п	Наименование, адрес	Инвентарный номер	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 01.11.2013, руб.
1.	Нежилое помещение № 1 по ул. Освобождения, дом 1	1095	221,0	739 457,97	383 907,20
2.	Нежилое помещение № 2 по ул. Освобождения, дом 1	1096	40,40	187 468,22	97 328,84
3.	Нежилое помещение № 4 по ул. Освобождения, дом 1	1097	29,80	114 563,91	59 478,66
4.	Нежилые помещения № 5, № 6 по ул. Освобождения, дом 1	1724	70,6	286 065,88	187 822,49
Итого:				1 327 555,98	728 537,19

Приложение № 4
к распоряжению
Администрации ЗАТО г. Островной
от 04.10.2013 № 182-р

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)



Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Приложение
к договору от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве
хозяйственного ведения за Муниципальным
унитарным предприятием тепловых сетей
закрытого административно-территориального
образования город Островной»

СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за
Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого
административно-территориального образования город Островной»

16 октября 2013 г.

г. Островной

Отдел экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной (далее – ОЭ и МИ), являясь органом, осуществляющим полномочия собственника муниципального имущества ЗАТО г. Островной, в лице начальника Третьяк Елены Валерьевны, действующей на основании доверенности от 03.12.2012 № 82, с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной), в лице директора Редько Владимира Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В договоре от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной» по тексту слова «Муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной» заменить словами «Муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области» (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной»).

2. Включить в договор от 17.12.2001 № 01-02/13 следующее:

2.1. Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование, адрес	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 01.11.2013, руб.
1.	Нежилые помещения I этаж - № 1 (часть), 2 (часть), 3, 4, 9 (часть), 10 (часть), 11, 15 (часть); II этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 по ул. Жертв Интервенции, д.2	307,3	2 143 796,48	0,00

2.2. Движимое имущество:

296 18 10 13

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Основание:

- постановление Администрации ЗАТО г. Островной от 11.07.2013 № 185 «Об утверждении Устава Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 21.05.2013 № 108-р «О передаче муниципального движимого имущества»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 04.10.2013 № 182-р «О передаче недвижимого имущества в хозяйственное ведение».

Подписи сторон:

Начальник ОЭ и МИ
Администрации ЗАТО г. Островной



Е.В. Третьяк

Директор МУП тепловых сетей
ЗАТО г. Островной



В.Л. Редько

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

2

№ п/п	Наименование, адрес	Инв. номер	Фактическ ий срок службы (полных лет)	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 15.05.2013, руб.
1	<p>Автомобиль УАЗ-390945 с дополнительной комплектацией: установка генераторная бензиновая Gesan G 10 TF VL, сварочный инвертор Fubag IN 206 LV</p> <p>Идентификационный номер: XTT390945D0488459</p> <p>Наименование (тип ТС): Грузовой</p> <p>Категория: В. Год изготовления: 2013.</p> <p>Модель, № двигателя: 409110*D3012649</p> <p>Шасси (рама) №: 330360D0409752</p> <p>Кузов (кабина): 390940D0103914 Цвет кузова (кабины): Защитный.</p> <p>Мощность двигателя, л.с. (кВт): 112,2 (82,5)</p> <p>Рабочий объём двигателя, куб.см: 2693</p> <p>Тип двигателя: бензиновый</p> <p>Экологический класс: четвёртый</p> <p>Разрешённая максим. масса, кг: 3070 Масса без нагрузки, кг: 1995</p> <p>Организация-изготовитель ТС (страна): РОССИЯ ОАО «УАЗ» г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 92</p> <p>ПТС № 73 НР 006181 выдан ОАО «УАЗ», г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 92</p> <p>Дата выдачи ПТС: 10.04.2013</p> <p>Дополнительное оборудование: Установка генераторная бензиновая Gesan G 10 TF VL, сварочный инвертор Fubag IN 206 LV</p>	000001495	0	763 206,79	752 427,03
ИТОГО:				763 206,79	752 427,03

Приложение
к договору от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве
хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным
предприятием тепловых сетей
закрытого административно-территориального образования
город Островной»

СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения
за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого
административно-территориального образования город Островной»

11 июля 2016 г.

г. Островной

Отдел экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной (далее – ОЭ и МИ), являясь органом, осуществляющим полномочия собственника муниципального имущества ЗАТО г. Островной, в лице исполняющей обязанности начальника отдела администрации Дидаровой Олеси Александровны, действующей на основании доверенности от 06.05.2016 № 18, с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной), в лице исполняющей обязанности директора Щеуловой Дарьи Александровны, действующего на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Островной от 21.06.2016 № 78-лм, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Исключить из договора от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной» (далее – Договор) недвижимое имущество согласно приложению № 1 к настоящему соглашению.
2. Исключить из Договора от 17.12.2001 № 01-02/13 движимое имущество согласно приложению № 2 к настоящему соглашению.
3. В связи с рациональным использованием имущества по назначению, продлить срок действия Договора с 01.01.2016 года на пять лет.

Основание:

- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 23.03.2016 № 55-р «О передаче муниципального имущества ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 29.03.2016 № 60-р «О передаче недвижимого имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 29.03.2016 № 64-р «О передаче муниципального имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 31.03.2016 № 70-р «О передаче муниципального имущества ЗАТО г. Островной»;

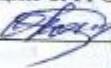
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

– распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 20.05.2016 № 138-р «О передаче недвижимого имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;

– распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 28.06.2016 № 182-р «О передаче муниципального имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной».

Подписи сторон:

И.о. начальника ОЭ и МИ
Администрации ЗАТО г. Островной


О.А. Дидарова

И.о. директора МУП тепловых сетей
ЗАТО г. Островной


Д.А. Щулова

Приложение № 1
к соглашению о внесении изменений
в договор от 17.12.2001 № 01-02/13

Перечень недвижимого имущества, подлежащего исключению из договора
от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве
хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей
закрытого административно-территориального образования город Островной»

№ п/п	Наименование имущества (в соответствии с данными бухгалтерского учета)	Инв. Номер	Фактический срок эксплуатации (полных лет)	Первоначальная или восстанови- тельная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Насосная станция II подъема п. Островной	365	26	1 185 000,00	760 802,88
2.	Плотина	368	45	2 317 500,00	1 269 746,62
3.	Резервуар ж/б 2000 м ³	369	47	484 200,00	253 016,65
4.	Резервуар ж/б 2000 м ³	370	15	2 029 200,00	1 503 303,01
5.	Резервуар ж/б 2000 м ³	371	48	448 600,00	229 167,91
6.	Резервуар ж/б 2000 м ³	372	43	562 500,00	315 426,19
7.	Водозаборный колодец	373	60	119 700,00	69 762,15
8.	Камера управления № 1 ж/б верхний резервуар	374	48	56 960,00	29 093,78
9.	Камера управления № 2 ж/б верхний резервуар	375	38	149 520,00	85 331,80
10.	Камера управления № 2 ж/б нижний резервуар	376	25	149 520,00	83 805,35
11.	Камера управления № 1 ж/б нижний резервуар	377	47	53 400,00	4 574,08
12.	Сети водопровода прот. 29,073 км (в том числе: Сети водопровода, протяженностью 2574 п.м, стоимостью – 7 019 805,04 руб.)	378	–	79 287 798,00	0,00
13.	Сети канализации прот. 10,439 км (в том числе: Сети канализации, протяженностью 1473 м, стоимостью – 3 711 893,40 руб.)	379	–	26 305 808,00	0,00 0,00
14.	Наружные сети канализации 705 п.м	414	47	254 679,72	0,00
15.	332 ТЦ (механическая мастерская)	1253	31	4 954 452,80	3 160 599,62
16.	Нежилые помещения I этаж - № 3, 10 (часть), 11; II этаж – 1 (часть), 2 (часть), 7 (часть), 8 (часть), 10, 11 (часть), 12, 15 (часть), 16 (часть), 17 (часть), 18 по ул. Жертв Интервенции, д.2 (S-160,2)	–	–	1 117 592,57	0,00
17.	Нежилое помещение I (Дом № 17 РСУ), по адресу: г. Островной по ул. Адмирала Устюнцева, д.17 (S- 247,2)	–	–	1 808 408,72	939 585,45
18.	Нежилое помещение I, по адресу: г. Островной, ул. Соловья, д. 20 (S-130,2)	–	–	782 435, 01	374 916,26
19.	Сети водопровода прот. 4,356 км	378	–	11 847 602,00	1 207 328,39
20.	Сети канализации прот. 9,13 км	379	–	23 327 792,00	2 377 208,30

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

21.	Здание насос. стан. оз. «Крест»	364	32	2 405 900,00	2 076 035,00
22.	Насосная станция оз. «Питьевое» основная	366	22	1 503 000,00	0,00
23.	Насосная станция оз. «Питьевое» резервная	367	24	766 200,00	0,00
24.	Сооружения (канализационные)	1720	—	3 106 917,96	0,00
25.	Хлораторная	380	42	627 200,00	398 533,05
Итого:				165 651 886,78	15 138 236,49

Приложение № 2
к соглашению о внесении изменений
в договор от 17.12.2001 № 01-02/13

от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения из договора
членарным предприятием тепловых сетей закрытого административно-территориального образования города Островной»

№ П/П	Наименование имущества (в соответствии с данными бухгалтерского учета)	Инв. Номер	Фактический срок эксплуатации (полных лет)	Первоначальная или восстанови- тельная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Машина вакуумная КО-520	1729	3	1 249 533,50	595 015,84
	Идентификационный номер (VIN): XVI 482320C0001476 Марка, модель: КО-520; Категория ТС (А, В, С, D, прицеп): С Год изготовления: 2012; Модель, номер двигателя: 508300B0295796 Шасси (рама) № 433362 В 3505251 Кузов (кабина, прицеп) № 433360 B0073511 Цвет кузова (кабины, прицепа): синий Мощность двигателя, л.с. (кВт): 134 л.с. (98,7 кВт) Рабочий объем двигателя, куб. см: 6000; тип двигателя: бензиновый Экологический класс: третий; Разрешенная масса, кг: 11200. Масса без нагрузки, кг: 5700 Организация – изготовитель ТС (страна): ОАО «КОММАШ» г. Арзамас Россия Одобрение типа ТС № Е-RU.MT15.B.00013 от 02.06.2011 ОС ЦС «СКМ» Страна вывоза ТС: отсутствует; Серия, № ТД, ТПО: отсутствует Таможенные ограничения: не установлены ПТС № 52 НН 448283 выдан ОАО «КОММАШ», г. Арзамас, ул. 3-я Вокзальная 2; Дата выдачи ПТС: 24.05.2012				
2.	Шкаф 2-х створчатый для одежды	1742		6 032,28	0,00
3.	Котел Интойс – 45	1735	7	105 432,21	85 156,91
4.	Котел ДЕ 25-14	1258	12	5 220 821,90	4 442 278,34
5.	Экономайзер ЭБ 8084	1259	15	1 422 467,66	1 112 442,74
6.	Котел ДЕ 25-14	1260	12	5 220 821,90	4 442 278,34
7.	Экономайзер ЭБ 808	1261	15	2 236 337,56	1 783 745,54
8.	Экономайзер ЭБ 8084	1263	15	2 236 337,56	1 783 745,54
	ИТОГО:			17 697 784,57	14 244 663,25

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ЛОГИНОВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
184230, Мурманская область, г. Полярные Зори, а/я 214, тел. 89217097882,
e-mail: agentppp@yandex.ru
Союз арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная
Столица» (194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д.15, лит «А»)

от 20.05.2019 года № ЗАТО-2019/12
на № _____ от _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНОЧНАЯ
КОМПАНИЯ "ЮРДИС"
125212, г. Москва, шоссе Головинское,
дом 5, корп. 1, этаж 18, пом.18016

Рассмотрев Ваше обращение сообщаю следующее.

В отношении объекта оценки «Нежилые помещения (Мурманская область, г. Островной, ул. Жертв Интервенции д.2)» направляю копии:

1. соглашения о внесении изменений в договор от 17.12.2001 г. № 01-02/13 от 16.10.2013 г. (согласно которого часть имущества закреплена на праве хозяйственного ведения);
2. соглашения о внесении изменений в договор от 17.12.2001 г. № 01-02/13 от 11.07.2016 г. (согласно которого осуществлено исключение части имущества).

Таким образом, сообщаю характеристики объекта оценки «Нежилые помещения (Мурманская область, г. Островной, ул. Жертв Интервенции д.2)»: нежилые помещения, общей площадью 147,1 кв.м., балансовой стоимостью 1 026 203,91 рубля; I этаж - № 1 (часть), 2 (часть), 4, 9 (часть), 15 (часть); II этаж – 1 (часть), 2 (часть), 3, 4, 5, 6, 7 (часть), 8 (часть), 11, 13, 14, 15 (часть), 16 (часть), 17 (часть), 19.

Технической документации на нежилые помещения (Мурманская область, г. Островной, ул. Жертв Интервенции д.2) не имеется.

В отношении объекта оценки «Полигон ТБО» направляю копии:

1. постановления Администрации ЗАТО г. Островной Мурманской области от 19.05.2014 г. № 138;
2. договора аренды земельного участка № 01-18 от 29.01.2018 г.

Документов, подтверждающих оформление полигона ТБО как сооружения, а также технической документации не имеется.

Таким образом, сообщаю характеристики объекта оценки «Полигон ТБО»: открытая площадка, расположенный на земельном участке из земель населенных пунктов, площадью 27 096 кв.м, с кадастровым номером 51:25:0010102:1, местоположение: Мурманская область, г. Островной. Балансовая стоимость 42 700 рублей.

Приложение на 26 л. в 1 экз.

Конкурсный управляющий


Д.А. Логинов

Договор аренды земельного участка № 01-18

ЗАТО г. Островной

29.01.2018 г.

На основании заявления Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной) от 30.11.2017 № 581, Администрация закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – Администрация ЗАТО г. Островной), в лице начальника отдела экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной Салимовой Людмилы Павловны, действующей на основании доверенности от 09.01.2018 № 1, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной, в лице врио директора МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной Воронина Дмитрия Васильевича, действующего на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Островной от 16.03.2016 № 27-лм, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду – во временное пользование за плату земельный участок из земель категории: земли населенных пунктов, площадью 27 096,00 кв. м, кадастровый № 51:25:0010102:1, имеющий адресные ориентиры: г. Островной, полигон бытовых отходов.

1.2. Границы земельного участка обозначены в кадастровой выписке, копия которой является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. На земельном участке расположено: полигон бытовых отходов.

1.4. Целевое назначение земельного участка: полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов.

1.5. На момент заключения настоящего договора, Арендодатель распоряжается сдаваемым в аренду земельным участком, государственная собственность на который не разграничена согласно пункту 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

1.6. Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме. Размер арендной платы земельного участка составляет 21 547,15 рублей (Двадцать одна тысяча пятьсот сорок семь рублей 15 копеек) за период действия договора.

2.2. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю ежеквартально, равными долями от указанной в пункте 2.1 договора суммы, за I, II, III кварталы – не позднее 15 числа третьего месяца квартала, а за 4-ый квартал – не позднее 1 декабря текущего года.

2.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка.

Расчет арендной платы определен в приложении к договору, которое является неотъемлемой частью договора.

2.4. Размер арендной платы пересматривается:

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в том числе в результате его рыночной оценки, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости;

- в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка арендная плата подлежит перерасчету с даты внесения соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости;

- в связи с изменением нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов Мурманской области, органов местного самоуправления, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков, арендная плата подлежит перерасчету с даты вступления соответствующего нормативного правового акта в законную силу.

2.5. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему договору.

2.6. Арендная плата вносится по реквизитам: УФК по Мурманской области Администрация закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (Администрация ЗАТО г. Островной л/с 04493420010), код администратора доходов 001, ИНН 5114000067, КПП 511401001, ОКТМО 47731000, расчетный счет получателя 4010181000000010005 в Отделении Мурманск г. Мурманск, БИК 044705001, КБК 001 1 11 0501204 0000 120.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушении других условий договора.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендованного земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

3.2.2. Предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в пункте 1.4 настоящего договора.

3.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 2.6 настоящего договора.

3.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

Принять от Арендатора по акту приема-передачи земельный участок в пятидневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных договором.

3.3.2. С согласия Арендодателя сдавать земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока настоящего договора. На субарендатора распространяются все права и обязанности Арендаторов, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. По истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до истечения срока действия договора.

3.3.4. Осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.4.3. Своевременно вносить в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов муниципального земельного контроля доступ на участок по их требованию.

3.4.5. После подписания договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в уполномоченном органе (в случае заключения договора аренды на срок более 1 года).

3.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 (Тридцать) дней о предстоящем освобождении участка, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

3.4.8. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

3.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4. Срок аренды

4.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Правоотношения по договору считаются возникшими с 01.01.2018.

4.2. Срок аренды устанавливается с 01.01.2018 по 30.12.2018.

5. Изменение и прекращение договора

5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использования земельного участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;
- неустраниния совершенного умышленно земельного правонарушения;
- неиспользования земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- реквизиции земельного участка;
- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора или назначением земельного участка;
- переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;
- земельный участок в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. Ответственность Сторон по договору

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки (реальный ущерб), причиненный задержкой возврата сданного в аренду земельного участка.

6.3. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

6.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы долга за каждый день просрочки.

6.5. В случае использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в пятикратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

7. Заключительные положения

7.1. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что земельный участок, сдаваемый в аренду, не заложен, не арестован, не обременен правами и не является предметом исков третьих лиц.

7.2. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в судебном порядке.

7.3. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

7.4. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.5. К настоящему договору прилагаются следующие документы:

- передаточный акт по договору аренды земельного участка;
 - копия кадастровой выписке о земельном участке;
 - расчет арендной платы.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
Администрация ЗАТО г. Островной
адрес: г. Островной, пл. Жертв Интервенции, 1
ИИН 5114000067
Банковские реквизиты:
УФК по Мурманской области Отделение
Мурманск г. Мурманск
КПП 511401001
л/сч 03493420010
р/сч 40204810900000000009
БИК 044705001
Начальник отдела экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной

Арендатор
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной
адрес: г. Островной, ул. Жертв
Интервенции, д. 2
ИИН 5114020137
Банковские реквизиты:
Отделение № 8627 Сбербанка России
г. Мурманск

КПП 511401001
р/сч 40602810141020000065
к/сч 30101810300000000615
БИК 044705615

Врио директора МУП тепловых сетей
ЗАТО г. Островной

подпись

Л.П. САЛИМОВА

Д.В. ВОРОНИН

Передаточный акт по договору аренды земельного участка
от 29.01.2018 № 01-18

ЗАТО г. Островной

29.01.2018 г.

Администрация ЗАТО г. Островной, в лице начальника отдела экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной Салимовой Людмилы Павловны, действующей на основании доверенности от 09.01.2018 № 1, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной, в лице врио директора МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной Воронина Дмитрия Васильевича, действующего на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Островной от 16.03.2016 № 27-лм, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату земельный участок из земель категории: земли населенных пунктов, площадью 27 096,00 кв. м, кадастровый № 51:25:0010102:1, имеющий адресные ориентиры: г. Островной, полигон бытовых отходов.
2. Границы земельного участка обозначены в кадастровой выписке, копия которой является неотъемлемой частью договора аренды.
3. На земельном участке расположен: полигон бытовых отходов.
4. Целевое назначение земельного участка - полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов.
5. Обязательство Арендодателя передать земельный участок Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору во владение и пользование и подписания Сторонами настоящего акта.
6. Передаваемый земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригоден для использования по целевому назначению.

7. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Администрация ЗАТО г. Островной	МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной
адрес: г. Островной, пл. Жертв Интервенции, 1	адрес: г. Островной, ул. Жертв Интервенции, д. 2
ИИН 5114000067	ИИН 5114020137
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
УФК по Мурманской области Отделение	Отделение № 8627 Сбербанка России
Мурманск г. Мурманск	г. Мурманск
КПП 511401001	КПП 511401001
л/сч 03493420010	р/сч 40602810141020000065
р/сч 40204810900000000009	к/сч 3010181030000000615
БИК 044705001	БИК 044705615
Начальник отдела экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной	Врио директора МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

подпись



Л.П. САЛИМОВА



Д.В. ВОРОНИН

Приложение

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	51:25:0010102:1	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб:					

Приложение

РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

Полигон бытовых отходов, кад. № 51:25:0010102:1

Приложение к договору от " 29 " января 2018 № 01-18

Срок действия договора с 01.01.2018 по 30.12.2018

№ п/п	Величина	Усл. обознач.	Формула	Единица измерения	Значение
1	Площадь земельного участка	Суц		Кв.м	27 096,00
2	Кадастровая стоимость земельного участка*	Кс		руб.	2 400 705,60
3	Удельный показатель кадастровой стоимости	У	Кс/Суц	руб./кв.м	88,60
4	Ставка арендной платы в 2018 г.	С		%	1,50
5	Регулирующий коэффициент вида использования земельного участка	К1			2,00
6	Регулирующий коэффициент категории арендатора	К2			0,30
7	Сумма арендных платежей за период действия договора	Ап	Кс*С*К1*К2/365*364	Руб.	21 547,15

Примечание:

Арендная плата вносится в УФК по Мурманской области Администрация закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (Администрация ЗАТО г. Островной п/с 04493420010), код администратора доходов 001, ИНН 5114000067, КПП 511401001, ОКТМО 47731000, расчетный счет получателя 40101810000000010005 в Отделении Мурманск г. Мурманск, БИК 044705001, КБК 001 1 11 0501204 0000 120

Назначение платежа: арендная плата за землю за ____ квартал 20____ года

* Кадастровая стоимость земельного участка утверждена постановлением Правительства Мурманской области от 25.11.2016 № 585-ПП

Начальник отдела экономики и муниципального имущества
Администрации ЗАТО г. Островной

Л.П. Салимова



(81558)5-00-04

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

В	данном	документе	пронумеровано,	пронумеровано
и	креплено печатью	06	() листов
Начальник отдела экономики и муниципального имущества				
Админ. прием ЗАТО г. Островной				
Л.П. Салимова				
2018 г.				
2018 г.				



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Администрация ЗАТО г. Островной)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.05.2014

№ 138

Об изменении уставного фонда и внесении изменений
в Устав Муниципального унитарного предприятия
тепловых сетей закрытого административно-территориального
образования город Островной Мурманской области

В соответствии с главой 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с последующими изменениями), от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (с последующими изменениями), учитывая обращение директора Муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной) от 16.04.2014 № 350, в связи с тем, что по итогам 2013 финансового года стоимость чистых активов МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной меньше его уставного фонда, Администрация ЗАТО г. Островной

постановляет:

1. Уменьшить уставный фонд МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной до 13 902 000 (Тринадцать миллионов девятьсот две тысячи) рублей 00 копеек.
2. Утвердить перечень имущества, составляющего уставный фонд МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной, согласно приложению к настоящему постановлению.
3. Внести изменение в Устав МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной, утвержденный постановлением Администрации ЗАТО г. Островной от 11.07.2013

№ 185 (с последующими изменениями), изложив абзац первый пункта 3.1 раздела : «Имущество предприятия» согласно пункту I настоящего постановления в редакции:

«3.1. Предприятие имеет уставный фонд в размере 13 902 000 (Тринадцать миллионов девятьсот две тысячи) рублей 00 копеек, сформированный за счет стоимости основных фондов и денежных средств.».

4. МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной (Редько В.Л.) представит в Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы России № по Мурманской области документы, необходимые для государственной регистрации внесенных в Устав предприятия изменений, в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения в Устав, приведенные в настоящем постановлении, вступают в силу с момента их государственной регистрации.

И.о. главы Администрации
ЗАТО г. Островной



Е.В. Третьяк

№
п/п
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
ИТО

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Приложение
к постановлению
Администрации ЗАТО г. Островной
от 19.05.2014 № 138

Перечень имущества, составляющего уставный фонд
МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной

№ п/п	Наименование объекта	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, на момент включения в уставной фонд, руб.
1.	Плотина	368	2 317 500,00	1 312 881,14
2.	Резервуары ж/б 2000 м3	369	484 200,00	261 893,65
3.	Резервуары ж/б 2000 м3	370	2 029 200,00	1 540 505,01
4.	Резервуары ж/б 2000 м3	371	448 600,00	237 392,17
5.	Резервуары ж/б 2000 м3	372	562 500,00	325 738,69
6.	Хлораторная	380	627 200,00	411 088,45
7.	Водозаборный колодец	373	119 700,00	73 033,55
8.	Камера управления № 1 ж/б верхний резервуар	374	56 960,00	30 138,12
9.	Камера управления № 2 ж/б верхний резервуар	375	149 520,00	88 073,00
10.	Камера управления № 2 ж/б нижний резервуар	376	149 520,00	90 155,65
11.	Камера управления № 1 ж/б нижний резервуар	377	53 400,00	8 597,44
12.	Сети водопровода протяженностью 33,429 км	378	91 135 400,00	1 207 328,39
13.	Сети канализ. протяженностью 19,569 км	379	49 633 600,00	2 377 208,3
14.	Насосная станция п. Островной	365	1 185 000,00	790 631,36
15.	332 ТЦ (механич. мастер.)	1 253	4 954 452,80	3 473 812,08
16.	Дом № 17 РСУ	970	1 808 408,73	16 769,21
17.	Полигон ТБО	1722	42 700,00	1 023 050,49
18.	Нежилое пом. №1 по ул. Соловья, д. 20	1389	782 435,01	453 159,86
19.	Устройство пожарной сигнализации	1735	167 832,11	140 847,67
20.	Денежные средства			39 695,77
	ИТОГО:			13 902 000,00

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Приложение
к договору от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве
хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным
предприятием тепловых сетей
закрытого административно-территориального образования
город Островной»

СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор от 17.12.2001 № 01-02/13
«О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения
за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого
административно-территориального образования город Островной»

11 июля 2016 г.

г. Островной

Отдел экономики и муниципального имущества Администрации ЗАТО г. Островной (далее – ОЭ и МИ), являясь органом, осуществляющим полномочия собственника муниципального имущества ЗАТО г. Островной, в лице исполняющей обязанности начальника отдела администрации Дидаровой Олеси Александровны, действующей на основании доверенности от 06.05.2016 № 18, с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной), в лице исполняющей обязанности директора Щеуловой Дарьи Александровны, действующего на основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Островной от 21.06.2016 № 78-лм, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Исключить из договора от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей закрытого административно-территориального образования город Островной» (далее – Договор) недвижимое имущество согласно приложению № 1 к настоящему соглашению.
2. Исключить из Договора от 17.12.2001 № 01-02/13 движимое имущество согласно приложению № 2 к настоящему соглашению.
3. В связи с рациональным использованием имущества по назначению, продлить срок действия Договора с 01.01.2016 года на пять лет.

Основание:

- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 23.03.2016 № 55-р «О передаче муниципального имущества ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 29.03.2016 № 60-р «О передаче недвижимого имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 29.03.2016 № 64-р «О передаче муниципального имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;
- распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 31.03.2016 № 70-р «О передаче муниципального имущества ЗАТО г. Островной»;

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

– распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 20.05.2016 № 138-р «О передаче недвижимого имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной»;

– распоряжение Администрации ЗАТО г. Островной от 28.06.2016 № 182-р «О передаче муниципального имущества в состав муниципальной казны ЗАТО г. Островной».

Подписи сторон:

И.о. начальника ОЭ и МИ
Администрации ЗАТО г. Островной


О.А. Дидарова

И.о. директора МУП тепловых сетей
ЗАТО г. Островной


Д.А. Щеulova

Приложение № 1
к соглашению о внесении изменений
в договор от 17.12.2001 № 01-02/13

Перечень недвижимого имущества, подлежащего исключению из договора
от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве
хозяйственного ведения за Муниципальным унитарным предприятием тепловых сетей
закрытого административно-территориального образования город Островной»

№ п/п	Наименование имущества (в соответствии с данными бухгалтерского учета)	Инв. Номер	Фактический срок эксплуатации (полных лет)	Первоначальная или восстанови- тельная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Насосная станция II подъема п. Островной	365	26	1 185 000,00	760 802,88
2.	Плотина	368	45	2 317 500,00	1 269 746,62
3.	Резервуар ж/б 2000 м ³	369	47	484 200,00	253 016,65
4.	Резервуар ж/б 2000 м ³	370	15	2 029 200,00	1 503 303,01
5.	Резервуар ж/б 2000 м ³	371	48	448 600,00	229 167,91
6.	Резервуар ж/б 2000 м ³	372	43	562 500,00	315 426,19
7.	Водозаборный колодец	373	60	119 700,00	69 762,15
8.	Камера управления № 1 ж/б верхний резервуар	374	48	56 960,00	29 093,78
9.	Камера управления № 2 ж/б верхний резервуар	375	38	149 520,00	85 331,80
10.	Камера управления № 2 ж/б нижний резервуар	376	25	149 520,00	83 805,35
11.	Камера управления № 1 ж/б нижний резервуар	377	47	53 400,00	4 574,08
12.	Сети водопровода прот. 29,073 км (в том числе: Сети водопровода, протяженностью 2574 п.м, стоимостью – 7 019 805,04 руб.)	378	–	79 287 798,00	0,00
13.	Сети канализации прот. 10,439 км (в том числе: Сети канализации, протяженностью 1473 м, стоимостью – 3 711 893,40 руб.)	379	–	26 305 808,00	0,00 0,00
14.	Наружные сети канализации 705 п.м	414	47	254 679,72	0,00
15.	332 ТЦ (механическая мастерская)	1253	31	4 954 452,80	3 160 599,62
16.	Нежилые помещения I этаж – № 3, 10 (часть), 11; II этаж – 1 (часть), 2 (часть), 7 (часть), 8 (часть), 10, 11 (часть), 12, 15 (часть), 16 (часть), 17 (часть), 18 по ул. Жертв Интервенции, д.2 (S-160,2)	–	–	1 117 592,57	0,00
17.	Нежилое помещение I (Дом № 17 РСУ), по адресу: г. Островной по ул. Адмирала Устюнцева, д.17 (S- 247,2)	–	–	1 808 408,72	939 585,45
18.	Нежилое помещение I, по адресу: г. Островной, ул. Соловья, д. 20 (S-130,2)	–	–	782 435, 01	374 916,26
19.	Сети водопровода прот. 4,356 км	378	–	11 847 602,00	1 207 328,39
20.	Сети канализации прот. 9,13 км	379	–	23 327 792,00	2 377 208,30

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

21.	Здание насос. стан. оз. «Крест»	364	32	2 405 900,00	2 076 035,00
22.	Насосная станция оз. «Питьевое» основная	366	22	1 503 000,00	0,00
23.	Насосная станция оз. «Питьевое» резервная	367	24	766 200,00	0,00
24.	Сооружения (канализационные)	1720	—	3 106 917,96	0,00
25.	Хлораторная	380	42	627 200,00	398 533,05
Итого:				165 651 886,78	15 138 236,49

Приложение № 2
к соглашению о внесении изменений
в договор от 17.12.2001 № 01-02/13

от 17.12.2001 № 01-02/13 «О закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения из договора

унитарным предприятием тепловых сетей закрытого административно-территориального образования города Островной»

№ П/П	Наименование имущества (в соответствии с данными бухгалтерского учета)	Инв. Номер	Фактический срок эксплуатации (полных лет)	Первоначальная или восстанови- тельная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1.	Машина вакуумная КО-520	1729	3	1 249 533,50	595 015,84
	Идентификационный номер (УПН): ХVL482320C0001476 Марка, модель: КО-520; Категория ТС (А, В, С, D, прицеп): С Год изготовления: 2012; Модель, номер двигателя: 508300B0295796 Шасси (рама) № 433362 В 3505251 Кузов (кабина, прицеп), № 433360 В0073511 Цвет кузова (кабины, прицепа): синий Мощность двигателя, л.с. (кВт): 134 л.с. (98,7 кВт) Рабочий объем двигателя, куб. см: 6000. Тип двигателя: бензиновый Экологический класс: третий. Разрешенная масса, кг: 11200. Масса без нагрузки, кг: 5700 Организация – изготовитель ТС (страна): ОАО «КОММАШ» г. Арзамас Россия Одобрение типа ТС № Е-RUMT15.B.00013 от 02.06.2011 ОС ЦС «СКМ» Страна вывоза ТС: отсутствует; Серия, № ТД, ТПО: отсутствует Таможенные ограничения: не установлены ПТС № 52 НН 448283 выдан ОАО «КОММАШ», г. Арзамас, ул. 3-я Вокзальная 2; Дата выдачи ПТС: 24.05.2012				
2.	Шкаф 2-х створчатый для одежды	1742		6 032,28	0,00
3.	Котел Интойс – 45	1735	7	105 432,21	85 156,91
4.	Котел ДЕ 25-14	1258	12	5 220 821,90	4 442 278,34
5.	Экономайзер ЭБ 8084	1259	15	1 422 467,66	1 112 442,74
6.	Котел ДЕ 25-14	1260	12	5 220 821,90	4 442 278,34
7.	Экономайзер ЭБ 8088	1261	15	2 236 337,56	1 783 745,54
8.	Экономайзер ЭБ 8084	1263	15	2 236 337,56	1 783 745,54
	ИТОГО:			17 697 784,57	14 244 663,25



КОПИЯ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
183038, г. Мурманск, ул. Книповича, д. 20
<http://murmansk.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Мурманск

Дело № А42-9202/2017

«10» сентября 2018 года

Резолютивная часть решения вынесена 04 сентября 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 10 сентября 2018 года

Судья Арбитражного суда Мурманской области Романова Марина Александровна, при составлении протокола судебного заседания помощником судьи Рагозиной С.М., рассмотрев в судебном заседании заявление должника – муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области (ОГРН 1025100713164, ИНН 5114020137, адрес местонахождения: 184640, Мурманская обл., г. Островной, ул. Жертв интервенции, д. 2; адрес временного управляющего Логинова Д.А.: 184230, Мурманская обл., г. Полярные Зори, а/я 214) о признании несостоятельным (банкротом),

лица, участвующие в деле, в судебное заседание представителей не направили,

установил:

25.01.2018 на основании заявления должника возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области (далее – МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной, должник).

Определением суда от 26.02.2018 заявление должника признано обоснованным, в отношении МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной в порядке

статьи 48 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Логинов Дмитрий Александрович, член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».

Судебное заседание по рассмотрению заявления должника о признании несостоятельным (банкротом) отложено на 04.09.2018, о чем лица, участвующие в деле, считаются надлежащим образом извещенными в силу положений статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на официальном сайте суда <http://murmansk.arbitr.ru>, сайте «Электронное правосудие» www.kad.arbitr.ru.

Временный управляющий в судебном заседании не участвовал, представил к настоящему судебному заседанию протоколы собрания кредиторов должника от 19.07.2018, 31.08.2018.

Ранее временным управляющим в материалы дела представлены анализ финансового состояния должника, заключения о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства, отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов должника по состоянию на 10.07.2018.

Должник в судебном заседании не участвовал, заявление рассмотрено в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие представителей МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной и иных участвующих в деле лиц, не направивших представителей.

По материалам дела установлено следующее.

МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной зарегистрировано в качестве юридического лица Постановлением Администрации ЗАТО г. Островной от 04.06.1998, Постановлением Администрации ЗАТО г. Островной от 04.06.1998. МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной состоит на налоговом учете в Межрайонной ИФНС России № 2 по Мурманской области, имеет идентификационный номер налогоплательщика – 5114020137. Учредителем Предприятия является Администрация ЗАТО г. Островной, единоличным

исполнительным органом должника (ВРИО директора) - Воронин Дмитрий Васильевич.

Должнику выдана лицензия 51-0074 от 20.05.2014, на осуществление деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I-IV классов опасности.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности должника является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Должник располагает расчетным счетом №40625104141020000065, открытым в Мурманском отделении №8627 ПАО «Сбербанк».

31.03.2018 в целях выявления кредиторов и установления размера кредиторской задолженности МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной в газете «Коммерсантъ» №55 на стр. 55 опубликовано объявление номер 51010004861 о введении в отношении должника процедуры наблюдения и установлении срока предъявления требований кредиторов к должнику.

Согласно реестру требований кредиторов должника, сформированному в процедуре наблюдения, общая сумма требований, установленных и включенных в реестр требований кредиторов должника, составила 46 307 884 руб. 93 коп., в т.ч. 3 372 656 руб. 42 коп. – требования кредиторов второй очереди, 42 935 228 руб. 58 коп. – требования кредиторов третьей очереди.

При введении в отношении должника процедуры наблюдения, судом установлено, что активы МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной представлены по состоянию на 01.02.2018 представлены дебиторской задолженностью в размере 31 981 169 руб. 96 коп., материальными запасами в размере 180 517 руб. 37 коп., основными средствами в размере 8 359 327 руб. 07 коп.

Согласно анализу финансового состояния должника, отчету временного управляющего, балансовая стоимость имущества должника составляет 33 797 тыс. руб.

При проведении анализа финансового состояния МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной, временным управляющим сделан вывод об отсутствии возможности восстановления платежеспособности должника, достаточности имущества должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

В результате проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного (фактивного) банкротства МУП Тепловых сетей ЗАТО г.

Островной был сделан вывод о невозможности установления признаков преднамеренного и отсутствии признаков фиктивного банкротства должника.

В соответствии со статьями 3, 6 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, размер задолженности составляет не менее 300 000 рублей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено данной статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Прерогатива собрания кредиторов принимать решение о введении соответствующей процедуры банкротства отражена и в статье 12 Закона о банкротстве, согласно которой данное право отнесено к исключительной компетенции собрания кредиторов.

31.08.2018 временным управляющим проведено первое собрание кредиторов МУП Тепловых сетей ЗАТО г. Островной, по результатам которого приняты решения: о применении в отношении должника в качестве дальнейшей процедуры банкротства конкурсного производства, об утверждении в качестве конкурсного управляющего должника Логинова Дмитрия Александровича, члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».

1. Признать муниципальное унитарное предприятие тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев, до 04 марта 2019 года.
2. Утвердить конкурсным управляющим муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области Логинова Дмитрия Александровича (ИНН 511701430003, регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих – 15813, адрес для направления корреспонденции: 184230, Мурманская обл., г. Полярные Зори, а/я 214), члена Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».
3. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области в размере фиксированной суммы 30 000 руб. в месяц, выплачиваемой за счет средств должника, а при недостаточности имущества – за счет средств заявителя по делу о банкротстве.
4. Прекратить полномочия руководителя муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области.
5. Взыскать с муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб.
6. Назначить судебное заседание для решения вопроса о продлении или завершении срока конкурсного производства в отношении муниципального унитарного предприятия тепловых сетей закрытого административного территориального образования город Островной Мурманской области на 04 марта 2019 года в 14 часов 45 минут в помещении суда по адресу: г. Мурманск, ул. Книповича, д. 20, кабинет 407, тел. 44-51-49.

Конкурсному управляющему заблаговременно до даты судебного заседания представить в суд в порядке статей 143, 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» отчёт о проделанной работе в рамках конкурсного производства, а также документы, свидетельствующие о ходе (завершении) ликвидационных мероприятий в отношении должника, протокол собрания кредиторов.

Отчет также подлежит заблаговременному направлению основным участникам дела о банкротстве, доказательства направления представляются суду.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

подпись судьи

М.А. Романова

Судья

15.11.2018

М.А. Романова





10.3. Копии документов исполнителя и оценщика







ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций инициатором «28» октября 2010 г. за №0011.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

Гуркин Андрей Сергеевич

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.

Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор

М. О. Ильин



000569

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



003501 - КА1

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинградский проспект, д. 26
+7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru ИНН 7728376635
www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003161/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003161/19 от 04.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, микр. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Едновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2019 г. по «11» марта 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«04» марта 2019г.

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

(Гуркин А.С.)

«04» марта 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
www.absolutins.ru КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003083/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение
вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003083/19 от 09.01.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, д.5, корп.1, этаж 18, пом.18016
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2019 г. по «16» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none">- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none">- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.



(подпись) М.П.
«09» января 2019г.

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«09» января 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

