

Пояснения к поправкам Таблицы №12.

Поправка на торг – учитывает изменение цены предложения в процессе торга.

Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг, которая в сложившихся условиях может достигать значительной величины. Для определения поправки на торг, Оценщик использует исследование Живаева М.В. члена правления НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020г.».

НЕДВИЖИМОСТЬ

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	4	15	10
Офисные здания и помещения	4	16	10
Производственно-складские здания и помещения	5	19	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	7	4
Дома	3	12	7

Отсюда, поправка на торг составит: $P_t = 1,0 - 13\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,13) = 0,870$

Поправка на передаваемые права. Поскольку и объект оценки, и объекты-аналоги предложены на рынок на праве собственности, то поправка на передаваемые права равна единице.

Поправка на экономические различия – учитывает целевое назначение и характер использования земельного участка.

Поправка на экономические различия не вносилась, поскольку в качестве аналогов выступают земельные участки с разрешенным использованием под объекты производственного назначения.

Поправка на условия продажи – отражает нетипичные для рынка отношения продавца и покупателя.

Поскольку условия продажи земельных участков соответствуют рыночным, Оценщик счел возможным не вводить поправку на условия продажи.

Поправка на условия финансирования сделки – учитывает условия финансовых расчетов.

На каких условиях и за счет каких средств будет осуществляться приобретение прав, неизвестно, но Оценщик исходил из предположения, что сделки будут осуществляться на типичных рыночных условиях, без предоставления существенных рассрочек по оплате или иных подобных льгот. Поправка не вводится.

Поправка на дату предложения – учитывает изменение цен на рынке купли-продажи земли.

Поправка на дату предложения не вносилась, поскольку все объекты представлены к продаже в конце ноября начале декабря 2020г.

Поправка на местоположение – определяет стоимость земельного участка в зависимости от его конкретного местоположения.

Местоположение объекта является важным фактором, влияющим на ценообразование земель. Особенно важным этот фактор является для жилой и торгово-офисной недвижимости. Для производственной недвижимости данный параметр не является определяющим. Кроме того, на текущий момент количество предложений к продаже земельных участков в данном сегменте рынка определяется как "Незначительное", а информация о реальных сделках, как правило, закрыта, что не позволяет выявить закономерную зависимость цены предложения от конкретного местоположения земельного участка. В связи с этим, Оценщик счел возможным не вводить поправку на местоположение.

Поправка на площадь земельного участка – учитывает зависимость земельного участка от его рельефа, формы, площади.

В нашем случае, когда все выбранные аналоги и объект оценки имеют сопоставимый рельеф и оптимальные формы, ключевым фактором становится площадь участка, поскольку, чем больше земельный участок, тем ниже стоимость одной сотки или 1 кв.м.

Поправка на площадь рассчитывается по формуле:

$$P_s = (S_{\text{объекта}} / S_{\text{аналога}})^n, \text{ где}$$

P_s – поправка на площадь;

$S_{\text{объекта}}$ – площадь объект оценки;

$S_{\text{аналога}}$ – площадь объекта-аналога;

n – коэффициент торможения

Коэффициент торможения показывает степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка. Для определения коэффициента торможения, Оценщик использует исследование Живаева М.В. члена правления НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020г.».

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,27	-0,14
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

Отсюда, поправка на площадь земельного участка кадастровый номер 62:26:0010802:617, составит:

- объект-аналог №1: $(43592 / 41\ 600) \wedge -0,13 = 0,994$;
- объект-аналог №2: $(43592 / 80\ 000) \wedge -0,13 = 1,082$;
- объект-аналог №3: $(43592 / 40\ 000) \wedge -0,13 = 0,989$.

Для участка кадастровый номер 62:26:0010802:661 составит:

- объект-аналог №1: $(63281 / 41\ 600) \wedge -0,13 = 0,947$;
- объект-аналог №2: $(63281 / 80\ 000) \wedge -0,13 = 1,031$;
- объект-аналог №3: $(63281 / 40\ 000) \wedge -0,13 = 0,942$.

Поправка на транспортную доступность – учитывает транспортную доступность и состояние подъездных путей к объекту.

Объекты расположены в непосредственной близости от автодорог с твердым покрытием, позволяющим осуществлять круглогодичный подъезд к объекту. Поправка не вводится.

Поправка на наличие инженерной инфраструктуры – учитывает наличие или расположенную в непосредственной близости инженерную инфраструктуру.

Все объекты имеют в наличие или расположенные по границе участка инженерные коммуникации. Поправка не вводится.

В результате внесения поправок были получены три значения скорректированной цены предложения квадратного метра земельного участка (по числу аналогов). Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному. Формула для определения средневзвешенной величины:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}$$

- D** – весовой коэффициент;
Q – общее количество корректировок по всем аналогам;
q – количество корректировок рассматриваемого аналога;
p – общее количество аналогов.

Стоимость земельного участка определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. земельного участка на площадь земельного участка, по формуле:

$$C_{\text{земли}} = C_a * S, \text{ где}$$

- C_{земли}** – стоимость земельного участка, руб.;
C_a – среднерыночная цена 1м² земельного участка, руб.;
S – площадь земельного участка, м².

Отсюда, рыночная стоимость земельного участка, составит:

$$\begin{aligned} C_{\text{земли}} &= 94,0 * 43592,00 = 4\,097\,648,00 \text{ рублей} \\ C_{\text{земли}} &= 89,57 * 63281,00 = 5\,668\,079,00 \text{ рублей} \\ \text{Итого: } &4\,097\,648,00 + 5\,668\,079,00 = 9\,765\,727,00 \text{ рублей} \end{aligned}$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, общей площадью 43592 и 63281 кв.м., определенная в рамках сравнительного подхода, округленно, составляет: **9 765 727,0 (Девять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч семьсот двадцать семь) рублей.**

4.3. Доходный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В основе доходного подхода лежат следующие принципы:

- наиболее эффективного использования;
- ожидания;
- спроса и предложения;
- замещения.

Доходный подход включает три метода:

- Метод капитализации дохода – применяется для оценки земель предприятий и объектов недвижимости, расположенных в городах и населенных пунктах.

- Метод остатка – применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами доходной недвижимости, а также не застроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

- Метод предполагаемого использования – применяется для оценки неосвоенных земельных участков.

Доходный подход при оценке земельных участков применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки, Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Это связано с тем, что рынок земли в г. Касимове не достаточно развит, а достоверные данные по аренде земельных участков, отсутствуют. При этом, Оценщик не располагает сведениями, с помощью которых можно обосновать рыночную арендную ставку. Исходя из вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода при оценке земельного участка.

4.4. Определение итогового значения рыночной стоимости земельного участка.

Согласно Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

При определении рыночной стоимости земельного участка, были получены следующие результаты:

- затратный подход: не применялся;
- сравнительный подход: 9 765 727 рублей;
- доходный подход: не применялся.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать удельный вес результатам оценки. Удельные веса показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №13**.

Таблица №13

Наименование подхода	Ранг / Балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	0	0	0	0	0	0
Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний		
	Балл	2	2	2	1	7	100
Доходный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	0	0	0	0	0	0
Общая сумма баллов						7	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №14**.

Таблица №14

Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
Не применялся	0	9 765 727,0	100	Не применялся	0	9 765 727,0
Итого, руб.						9 765 727,0

Таким образом, в результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, общей площадью 43592 и 63281 кв.м., расположенных по адресу Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14, на дату оценки, округленно составляет:

9 765 727,0

(Девять миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч семьсот двадцать семь) рублей.

Согласно Налогового Кодекса РФ (часть II, гл.2, ст.146, п.2.) операции по реализации земельных участков, не облагаются НДС.

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, основными подходами при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа данных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

5.1. Затратный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, затратный подход есть совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

В общем случае рыночная стоимость зданий по стоимости материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
2. Определение прибыли предпринимателя.
3. Определение износа и устареваний.
4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
5. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства (зданий) по стоимости материалов, получаемых от разборки объектов капитального строительства (зданий) при их сносе.

В общем виде формула для расчета по затратному подходу выглядит следующим образом:

$$C_{\text{затратный}} = C_{\text{земли}} + C_{\text{пвс}} - I_{\text{н}}, \text{ где}$$

$C_{\text{затратный}}$ – стоимость объекта затратным подходом;

$C_{\text{земли}}$ – стоимость прав на земельный участок, руб.;

$C_{\text{пвс}}$ – затраты на создание объекта капитального строительства (полная восстановительная стоимость объекта), руб.;

$I_{\text{н}}$ – накопленный (общий) износ объекта.

Определение затрат на создание объекта капитального строительства (полная восстановительная стоимость).

Под затратами на создание объекта капитального строительства понимается смета затрат, включающая стоимость возведения копии объекта оценки, на дату оценки. Затраты на создание объекта капитального строительства включают прямые и косвенные строительные затраты, а

также предпринимательский доход.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные со строительством. В общем случае прямые затраты включают в себя: стоимость строительных материалов, изделий и оборудования; стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов; основную заработную плату строительных рабочих; стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей; прибыль и накладные расходы подрядчика. Определение значения прямых затрат основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Косвенные затраты – это затраты, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. В целом, значение косвенных затрат учтено в сборниках УПВС.

Дополнительные косвенные затраты – это затраты, включающие в себя расходы по сопровождению строительства (страховка, реклама, аренда и т.д.). В данном случае, дополнительные косвенные затраты требуют достаточно малых затрат и их учет практически не повлияет на конечный результат, т.к. лежит в пределах погрешности методов оценки. Исходя из этого, дополнительные косвенные затраты не учитывались в процессе определения полной восстановительной стоимости объекта оценки.

Предпринимательский доход (прибыль застройщика) – представляет собой сумму предпринимательской прибыли, возникающей в ходе выполнения строительных работ, компенсирующей при этом риски и реализуемой при смене собственника.

Основные методы расчета полной восстановительной стоимости объекта:

- расчет по цене однородного объекта;
- поэлементный расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по укрупненным нормативам.

Исходя из анализа имеющейся информации, расчет затрат на создание объекта капитального строительства произведен по стоимости замещения, методом сравнительной единицы по укрупненным нормативам, который предполагает в качестве сравнительной единицы использовать стоимость единицы (объем, площадь, длина) подобных типовых сооружений. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величины затрат (стоимость единицы сравнения) применяются справочные материалы.

Поскольку фактический возраст оцениваемых объектов превышает 30 лет, для определения величины затрат, Оценщик счел возможным применить укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

Для расчета затрат на создание объекта капитального строительства, по сборникам УПВС, был подобран соответствующий объект-аналог и определена восстановительная стоимость объекта-аналога для I-го территориального пояса, II климатического района (Рязанская область) в ценах 1969 года.

В общем виде, стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C = C_{1ед} * V_{об.} * K_0 * K_1 * K_2 * K_3 * K_{пп} * K_{ндс}, \text{ где}$$

C – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{1ед}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ – количество единиц измерения объекта-оценки;

K_0 – коэффициент, учитывающий отличия между объектом оценки и объектом-аналогом;

K_1 – коэффициент перехода к ценам 1984г.;

K_2 – коэффициент перехода к ценам 1991г.;

K_3 – коэффициент перехода к текущим ценам;

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС.

$C_{1ед}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога в базовых ценах 1969 года определялась по укрупненным показателям восстановительной стоимости (сборники УПВС), для I-го территориального пояса, II климатического района.

V_{об.} – количество единиц измерения объекта-оценки, принималось согласно информации, полученной от Заказчика оценки (технический паспорт).

K₁ – коэффициент перехода от сметных цен 1969г. к сметным ценам 1984года, определялся согласно Постановления Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек», и составляет 1,18 (промышленные предприятия); территориальный коэффициент пересчета к индексам, установленный по отраслям народного хозяйства, составляет 1,02 (Центральный экономический район, Рязанская область).

K₂ – коэффициент перехода от сметных цен 1984г. к ценам 1991г., определялся согласно письма Госстроя СССР от 06 сентября 1990 года №14-Д, и составляет 1,61 (производство нетканых материалов); территориальный коэффициент к ценам 1991 года составляет 0,99 (Центральный экономический район, Рязанская область).

K₃ – коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам, определялся согласно Приложения 1 к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08, индекса на СМР к ТЕР-2001 на I квартал 2010года (без НДС), а также Приложения 1 к письму Минстрой РФ от 26.12.2017 №49127-ХМ/09.

Отсюда:

- согласно Приложения 1 к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08, индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на I квартал 2010г., для Рязанской области, составляет 66,96 без НДС;

- согласно Приложения 1 к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08, индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС) на I квартал 2010г., составляет 5,77.

- согласно Приложения 1 к письму Минстроя РФ от 07.09.2020 №35294-ИФ/09, индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2020г. (без НДС), составляет: 13,79. (В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих Индексов для отдельных субъектов Российской Федерации, а также Индексов на проектные и изыскательские работы, применяются Индексы за предыдущий квартал. (ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ от 25 декабря 2017 г. N 58300-ОГ/09))

Отсюда, коэффициент перехода от сметных цен 1991г. к текущим ценам, составит 86,52.

K_{пп} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного объекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости нового строительства.

Для определения прибыли предпринимателя, Оценщик использует исследование Живаева М.В. члена правления НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020г.».

Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	11	31	21
Строительство офисной недвижимости	11	30	20
Строительство производственно-складской недвижимости	10	25	17
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	9	22	15
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	11	29	20
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	13	35	24
Комплексное жилищное строительство	12	30	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	8	21	15

Таким образом, значение прибыли предпринимателя составляет 17% ($K_{пп} = 1,17$).

К_{ндс} – значение коэффициента учитывающего НДС, составляет 1,2.

Таким образом, общий коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ от цен 1969 года к ценам на дату оценки, с учетом прибыли застройщика и НДС, составил:

$$1,18 * 1,02 * 1,61 * 0,99 * 86,52 * 1,17 * 1,2 = 233,04$$

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства (полная восстановительная стоимость), представлен в **Таблице №15**.

Таблица №15

№ п/п	Показатель	Значение	Коеф-ты	Источник информации
3. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м здания в ценах 1969г., руб.	31,3		УПВС, Сборник №1, Отдел II, Таблица 39
2.	Объем здания, куб.м.	193		Технический паспорт
3.	Поправочный коэффициент, учитывающий наличие/отсутствие отдельных сантехнических и электротехнических устройств (центральное отопление; водопровод; канализация)		1	
4.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	6040,9		
5.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
6.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	1 407 771,0		
4. Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217				
2.1. Здание литеры Б				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	33,2		УПВС, Сборник №3, часть I раздел 2, Таблица 56
2.	Объем здания, м ³	263		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	8 731,6		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	2 034 812,0		
5. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	5/4,7		УПВС, Сборник №20, Отдел II, Таблица 181/183
2.	Объем здания, м ³	8660,0/4874,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	43 300/22907,8		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	10 090 632+ 5 338 433,7= 15 429 066,0		
6. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	5,8		УПВС, Сборник №20, Отдел II, Таблица 175
2.	Объем здания, м ³	3848,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	22 318,4		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	5 201 080,0		
7. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	10,7		УПВС, Сборник №8, Отдел XVII, Таблица 123
2.	Объем здания, м ³	71 303,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	762 942,1		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	177 796 027,0		
8. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	10,7		УПВС, Сборник №8, Отдел XVII, Таблица 123
2.	Объем здания, м ³	59 772,8		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	639 569		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	149 045 160,0		
9. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	10,7		УПВС, Сборник №8, Отдел XVII, Таблица 123
2.	Объем здания, м ³	61 145,7		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	654 259		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	

5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	152 468 517,0		
10. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	18,0		УПВС, Сборник №1, Отдел II, Таблица №34
2.	Объем здания, м ³	4217,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	75 906,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	17 689 134,0		
11. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	10,7		УПВС, Сборник №8, Отдел XVII, Раздел 2
2.	Объем здания, м ³	77 723,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	831 636,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	193 804 477,0		
12. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	12,9		УПВС, Сборник №1, Отдел I, Таблица №10
2.	Объем здания, м ³	7199,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	92 867,1		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	21 641 749,0		
13. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	24,3		УПВС, Сборник №1, Отдел II, Таблица 39
2.	Объем здания, м ³	1206,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	29 305,8		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	6 829 424,0		
14. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	25,7		УПВС, Сборник №1, Отдел I, Таблица 30
2.	Объем здания, м ³	22,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	565,4		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	131 761,0		
15. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	20,0		УПВС, Сборник №19, Отдел III, раздел 2, таблица 66
2.	Объем здания, м ³	164,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	3 280,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	764 371,0		
16. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	21		УПВС, Сборник №1, Отдел II, таблица 37
2.	Объем здания, м ³	1231,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	25 851,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	6 024 317,0		
17. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	20 800,0		УПВС, Сборник №3, Часть 1, раздел 2, таблица 80
2.	Кол-во сооружений, шт.	1		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	20 800,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	4 847 232,0		
18. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	19,2		УПВС, Сборник №18, Отдел I, таблица 14
2.	Объем здания, м ³	261,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	5 011,2		

4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	1 167 810,0		
19. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	6,6		УПВС, Сборник №20, Отдел II, таблица 181
2.	Объем здания, м ³	3348,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	22 096,8		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	5 149 438,0		
20. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	21,7		УПВС, Сборник №11, Отдел III, Раздел 1, таблица 28
2.	Объем здания, м ³	3647,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	79 139,9		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	18 442 762,0		
21. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	6,6		УПВС, Сборник №20, Отдел II, таблица 181
2.	Объем здания, м ³	338,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	22 096,8		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	5 149 438,0		
22. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	35,1		УПВС, Сборник №1, Отдел II, таблица 36
2.	Объем здания, м ³	261,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	9 161,1		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	2 134 903,0		
23. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	35,1		УПВС, Сборник №1, Отдел II, таблица 36
2.	Объем здания, м ³	448,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	15 724,8		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	3 664 507,0		
24. Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	24,5/69,0		УПВС, Сборник №1, Отдел II, таблица 62/63
2.	Протяжённость бж/металл, м	352/1180,9		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	8 624,0/81 482,1		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	2 009 737,0 + 18 988 589 = 20 998 325,0		
25. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и 26. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	15,5		УПВС, Сборник №26, том II, Отдел III, таблица 72
2.	Объем здания, м ³	5037,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	78 073,5		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	18 194 248,0		
пристройка				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	24,5		УПВС, Сборник №1, Отдел II, таблица 50
2.	Объем здания, м ³	54,0		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	1323		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	308 312,0		
Итого:			18 194 248,0 + 308 312,0 =	18 502 560,0
27. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680				

1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	13,4/21		УПВС, Сборник №19/1, Отдел III/1, раздел 2, таблица 66/2
2.	Объем здания, м ³	3669/187		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	49 164,6/3627		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	11 457 318+ 915 148= 12 372 466,0		
28. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627				
1.	Восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в ценах 1969г., руб.	18,8		УПВС, Сборник №1, Отдел I, таблица 3
2.	Объем здания, м ³	271,6		Технический паспорт
3.	Стоимость объекта в ценах 1969г., руб.	5106,0		
4.	Коэффициент перехода к текущим ценам, руб.		233,04	
5.	Полная восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	1 189 902,0		

Определение накопленного (общего) износа.

По мере эксплуатации объектов постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность данных объектов, а также их функциональное соответствие текущему и тем более, будущему использованию, связанному с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость объекта оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование данных объектов и т.д.

Накопленный (общий) износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена полная восстановительная стоимость объектов оценки в результате физического износа, функционального и экономического устаревания или их комбинации.

В общем виде формула для определения накопленного (общего) износа:

$$И_{накоп.} \% = 1 - (1 - И_{физ.} \%) * (1 - И_{функ.} \%) * (1 - И_{эк.} \%), \text{ где}$$

И_{физ.}% – физический износ, %

И_{функ.}% – функциональное устаревание, %

И_{эк.}% – экономическое устаревание, %

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Основные методы определения физического износа:

1. Определение величины физического строения на основе анализа состояния его конструктивных элементов.
2. Метод рыночной выборки.
3. Метод срока жизни.
4. Метод разбивки.

(источник: «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007).

Исходя из наличия исходной информации, физический износ объекта оценки, определялся на основе методики определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404).

Таблица №16

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Результаты обследования объекта оценки и определение физического износа, представлены в **Таблице №17.**

Таблица №17

№ п/п	Объект оценки	Характеристика состояния объекта оценки	Физический износ, %
3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95
4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	80
5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	80
6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	60
7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	Здание не прекратило свое существование, но при этом имеет среднюю степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению. Средняя степень разрушения здания характеризуется разрушением меньшей части несущих конструкций, наличием местных завалов. Здание может быть восстановлено.	75
8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	Здание не прекратило свое существование, но при этом имеет среднюю степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению. Средняя степень разрушения здания характеризуется разрушением меньшей части несущих конструкций, наличием местных завалов. Здание может быть восстановлено.	70
9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95
11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	80
12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	Здание не прекратило свое существование, но при этом имеет среднюю степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению. Средняя степень разрушения здания характеризуется разрушением меньшей части несущих конструкций, наличием местных завалов. Здание может быть восстановлено.	75
13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95
14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	80
15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	80
16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95
17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь	80

		по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	
18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	80
19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95
20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	80
21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	80
22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	80
23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	80
24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента	95
25. 26.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	60
28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	95

Пояснение к Таблице №17.

- Исходя из визуального осмотра объекта оценки, а также информации, предоставленной Заказчиком оценки (инвентаризационная опись), Оценщик определил физическое состояние объекта оценки как «Негодное», а в качестве значения физического износа, принято значение из соответствующего диапазона износа.

Физический износ (для зданий находящихся в удовлетворительном состоянии)

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Физический износ определяется состоянием объекта и подразделяется на устранимый и неустранимый.

- *неустранимый износ* – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим причинам, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

- *устранимый износ* – износ, который возможен технически или экономически целесообразен.

В общем виде физический износ определяется по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = И_{\text{физ. устр.}} + И_{\text{физ. неустр.}}$$

где: $I_{\text{физ. устр.}}$ – физический износ устранимый;
 $I_{\text{физ. неустр.}}$ – физический износ неустранимый.

Для целей оценки в составе объектов недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы.

- *Короткоживущие* – это элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости. Предполагается, что короткоживущие элементы могут быть заменены без прекращения эксплуатации объекта, поэтому их износ является полностью устранимым. К ним относятся кровля; декоративная отделка; сантехническое оборудование и т.д.

- *Долгоживущие* – это элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом. Износ долгоживущих элементов, как правило, является неустранимым, т. к. затраты на их ремонт превышают возможные выгоды от увеличения срока эксплуатации здания. При этом величину износа долгоживущих элементов определяют методом экономической жизни, исходя из соотношения фактического возраста здания и ожидаемого срока службы.

В данном отчете Оценщик исходил из предположения, что износ долгоживущих элементов является полностью неустранимым.

Величина физического износа короткоживущих элементов оцениваемого объекта определялась визуальным способом на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1989г. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Формула для расчета физического износа для короткоживущих элементов выглядит следующим образом:

$$I_{\text{физ. \%}} = \left[\sum_{i=1}^{i=n} I_{ki} \% * K_i \right] : 100,$$

где: $I_{ki} \%$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %
 K_i – коэффициент, соответствующей доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости зданий;
 n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости зданий (в %), принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий, утвержденных в установленном порядке.

Расчет физического износа короткоживущих элементов приведен в **Таблицах №18-21**.

Расчет неустранимого физического износа объекта оценки определяется исходя из фактического срока его службы и ожидаемого срока экономической жизни по формуле:

$$I_{\text{физ. неустр.}} = \frac{(100 - \sum UB_{\text{к.ж.э.}}) * СЖ_{\text{факт.}}}{СЖ_{\text{эконом.}}},$$

где: $I_{\text{физ. неустр.}}$ – неустранимый физический износ, %;
 $UB_{\text{к.ж.э.}}$ – удельный вес короткоживущих элементов;
 $СЖ_{\text{факт.}}$ – фактический срок службы объекта, лет;
 $СЖ_{\text{эконом.}}$ – экономическая жизнь объекта, лет.

Экономическая жизнь – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Фактический срок службы объекта – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Метод срока жизни.

Данный метод определяет физический износ по формуле:

ЭВ

$$I_{\text{физ.}} = \frac{\quad}{\text{ЭВ} + \text{ОСЭЖ}} * 100$$

где: $I_{\text{физ.}}$ – физический износ здания, %;
 ЭВ – эффективный возраст;
 ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни.

Эффективный возраст – это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и улучшает возможность его выгодной продажи. Эффективный возраст – основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта.

Со слов Заказчика объекты оценки эксплуатируются по назначению.

Таблица №18.

Расчет устранимого физического износа короткоживущих элементов - 10. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210				
№	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес	Износ, %	Физический износ, %
1.	Кровля	6	40	2,4
2.	Полы	8	60	4,8
3.	Проемы	10	40	4
4.	Внутренняя отделка	5	60	3
5.	Внутренние санитарно-технические	24	60	14,4
6.	Прочие работы	3	60	1,8
Итого устранимый физический износ		56		30,4

Таблица №19.

№	Наименование	Значение	Источник информации
1.	Удельный вес короткоживущих элементов	56	УПВС
2.	Фактический срок службы объекта	36	Тех. паспорт
3.	Экономическая жизнь объекта	80	Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ
4.	Неустраняемый физический износ	19,8	
Физический износ 10. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210		50,2	

Таблица №20.

Расчет устранимого физического износа короткоживущих элементов – 27. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680				
№	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес	Износ, %	Физический износ, %
1.	Кровля	6/6	40	2,4/2,4
2.	Полы	7/15	60	4,2/9
3.	Проемы	8/8	40	3,2/3,2
4.	Внутренняя отделка	5/2	60	3/1,2
5.	Внутренние санитарно-технические	15/7	60	9/4,2
6.	Прочие работы	1/4	60	0,6/2,4
Итого устранимый физический износ		42/42		22,4/22,4

Таблица №21.

№	Наименование	Значение	Источник информации
1.	Удельный вес короткоживущих элементов	42/42	УПВС
2.	Фактический срок службы объекта	66	Тех. паспорт
3.	Экономическая жизнь объекта	80	Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ
4.	Неустранимый физический износ	47,85/47,85	
Физический износ 27. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680		70,25	

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, которая способствует более эффективной эксплуатации объекта и вызывается:

1. Недостатками, требующими добавления элементов. К недостаткам, требующим добавления, относятся элементы зданий, строений, сооружений, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не сможет соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

2. Недостатками, требующими замены или модернизации элементов. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относятся позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение выявленных недостатков. Неустранимое функциональное устаревание оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

1. Недостаточностью отдельных элементов зданий, строений, сооружений или их качественных характеристик и измеряется потерей чистого дохода из-за их отсутствия, капитализированной по норме капитализации для зданий, строений, сооружений такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства.

2. Переизбытком отдельных качественных характеристик объекта над аналогичными характеристиками, соответствующими современным потребностям среднего потребителя.

Функциональное устаревание при оценке объекта оценки, не учитывалось.

Экономическое устаревание – это обесценивание объекта оценки под влиянием внешних факторов:

- невозможность использования всего заложенного в объекте полезного потенциала при данной схеме организации производственного процесса;
- свертывание производства продукции, получаемого с помощью данного объекта;
- законодательно накладываемые ограничения по применению данного объекта по причине экологии, безопасности и т.д.

Признаков внешнего воздействия на оцениваемые объекты не выявлено. В связи с этим, экономическое устаревание при оценке объекта оценки, не учитывалось.

Расчет накопленного (общего) износа объекта оценки, представлен в **Таблице №22**.

Таблица №22

№ п/п	Объект оценки	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный (общий) износ, %
3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	98	—	—	98
4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	80	—	—	80
5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	80	—	—	80
6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	60	—	—	60
7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	75	—	—	75
8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	70	—	—	70
9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	95	—	—	95
10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	50,2	—	—	50,2
11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	80	—	—	80
12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	75	—	—	75
13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	95	—	—	95
14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	80	—	—	80
15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	80	—	—	80
16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	95	—	—	95
17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	80	—	—	80
18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	80	—	—	80
19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	98	—	—	98
20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.	80	—	—	80
21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	80	—	—	80
22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	80	—	—	80
23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	80	—	—	80
24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	95	—	—	95
25. 26.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	60	—	—	60
27.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	70,25	—	—	70,25
28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	95	—	—	95

Определение стоимости зданий по стоимости материалов получаемых от разборки зданий при их сносе.

Согласно Задания на оценку, часть оцениваемых зданий подлежит оценке по стоимости материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе. Под разборкой зданий понимают комплекс работ по удалению конструктивных элементов данных зданий, высвобождению и расчистке места строительства с последующей вывозкой конструкций, материалов, строительных отходов и мусора на специально отведенные для этого места, складирование на ремонтно-строительной площадке годных для дальнейшего использования материалов, деталей конструкции.

Формула расчета:

$$PC_M = ПВС * (1 - И_{физ.} / 100) * K, \text{ где}$$

PC_м – рыночная стоимость здания по стоимости материалов, получаемых от разборки здания при его сносе;

ПВС – полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.;

И_{физ.} – физический износ оцениваемого здания;

K – норма выхода материалов, получаемых от разборки здания при его сносе, %.

Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе определялись на в соответствии СН 436-73 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе». Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортировку материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

Расчет стоимости оцениваемых зданий по стоимости материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, представлен в **Таблице №23**.

Таблица №23

№ п/п	Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость (ПВС), руб.	Физический износ, %	Нормы выхода материалов в % от ПВС	Стоимость объекта, руб.
3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	1 407 771,0	95	1,85	1 302
4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	2 034 812,0	80	1,6	6 511
5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	15 429 066	80	1,08	33 327
7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	177 796 027,0	75	1,08	480 049
8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	149 045 160,0	70	1,08	482 906
9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	152 468 517,0	95	0,83	63 274
11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	193 804 477,0	80	0,83	321 715
12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	21 641 749,0	75	1,08	58 433
13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	6 829 424,0	95	2,78	9 493
14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	131 761,0	80	1,85	488
15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	764 371,0	80	1,85	2 828
16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	6 024 317,0	95	2,78	8 374
17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	4 847 232,0	80	1,6	15 511
18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	1 167 810,0	80	1,6	3 737
19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	5 149 438,0	95	1,08	2 781
20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639	18 442 762,0	80	0,83	30 615
21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	5 149 438,0	80	1,6	16 478
22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	2 134 903,0	80	1,6	6 832
23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	3 664 507,0	80	1,6	11 726
24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	20 998 325,0	95	1,08	11 339
28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	1 189 902,0	95	1,6	952

Пояснения к Таблице №23.

- Нормы выхода материалов, получаемых от разбора зданий при их сносе, принимались

согласно СН 436-73 (Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1974г.). При отсутствии значения, соответствующего параметрам оцениваемого здания, Оценщик принимал значение, наиболее близкое к параметрам оцениваемого здания.

Результаты расчетов стоимости зданий по стоимости материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, представлены в **Таблице №24**.

Таблица №24

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Год постройки/ввода в эксплуатацию	Стоимость объекта, руб.
3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	60,10	1976	1 302,0
4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	62,30	1956	6 511,0
5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	2284,80	1946	33 327,0
7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	11253,70	1956	480 049,0
8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	8525,30	1956	482 906,0
9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	10171,00	1917	63 274,0
11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	13353,10	1980	321 715,0
12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	1156,60	1977	58 433,0
13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	175,90	1975	9 493,0
14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	6,20	1956	488,0
15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	37,20	1975	2 828,0
16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	306,30	1917	8 374,0
17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	31,40	1939	15 511,0
18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	51,00	1931	3 737,0
19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	695,10	1953	2 781,0
20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.	731,10	1903	30 615,0
21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	69,30	1910	16 478,0
22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	104,50	---	6 832,0
23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	195,50	---	11 726,0
24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	3908,9	1970	11 339,0
28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	100,60	---	952,0
Итого:				1 568 672,0

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества затратным подходом представлен в **Таблице №25**.

Таблица №25.

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Моральный износ, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный (общий) износ, %	Рыночная стоимость, руб.
6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	5 201 080,0	60	0	0	60	2 080 432,0
10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	17 689 134,0	50,2	0	0	50,2	8 809 189,0
25. 26.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	18 502 560,0	60	0	0	60	7 401 024,0

27.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	12 372 466,0	70,25	0	0	70,25	3 680 809,0
Итого:							21 971 454,0

Сводная Таблица №26 расчёта стоимости зданий и сооружений произведённая затратным подходом.

Таблица №26

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Год постройки/ввода в эксплуатацию	Стоимость объекта, руб.
3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	60,10	1976	1302,0
4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	62,30	1956	6511,0
5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	2284,80	1946	33327,0
6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	794,60	1953	2080432,0
7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	11253,70	1956	480049,0
8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	8525,30	1956	482906,0
9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	10171,00	1917	63274,0
10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	551,20	1984	8809189,0
11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	13353,10	1980	321715,0
12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	1156,60	1977	58433,0
13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	175,90	1975	9493,0
14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	6,20	1956	488,0
15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	37,20	1975	2828,0
16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	306,30	1917	8374,0
17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	31,40	1939	15511,0
18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	51,00	1931	3737,0
19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	695,10	1953	2781,0
20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.	731,10	1903	30615,0
21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	69,30	1910	16478,0
22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	104,50	---	6832,0
23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	195,50	---	11726,0
24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	3908,9	1970	11339,0
25. 26.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	1076,9	1940	7401024,0
27.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	862,60	1954	3680809,0
28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	100,60	---	952,0
Итого:				23 540 125,0

Таким образом, в результате проведенных расчетов, рыночная стоимость недвижимого имущества определенная затратным подходом, без учёта НДС, составляет:

23 540 125,0

(Двадцать три миллиона пятьсот сорок тысяч сто двадцать пять) рублей.

5.2. Сравнительный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

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

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

- 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.

Таким образом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка недвижимости, доступности и достоверности исходной информации.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется двумя способами:

1. Метод сравнительного анализа продаж – предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости поправок (корректировок), обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

2. Метод соотнесения цены и дохода – основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект.

Исходя из имеющейся в наличии информации, ее достоверности и полноты, Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости объекта оценки, сравнительным подходом, произвести методом сравнительного анализа продаж.

Проанализировав территориальный рынок продаж в сегменте объекта оценки, Оценщику не удалось обнаружить объекты, которые в полной мере соответствовали объекту оценки по основным ценообразующим параметрам. В связи с этим, подбирая аналоги, Оценщик не мог учитывать несколько критериев одновременно. Поэтому выбранные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее подходящие с учетом всех предложенных к продаже объектов на рынке нежилой недвижимости г. Касимов, а также в городах Рязанской области, имеющих сопоставимое местоположение и социально-экономические показатели.

При анализе использовалась следующая информация:

- информация, опубликованная в открытой печати: еженедельник «Из рук в руки»; газета «Коммерсантъ».

- данные информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <https://www.avito.ru>; <https://www.cian.ru>; <https://move.ru>; <https://realty.yandex.ru>.

С целью устранения имеющихся различий между объектом оценки и объектами-аналогами, в цены предложения объектов-аналогов, вносились поправки на типичные в практике оценки факторы. При этом отрицательная поправка вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходил оцениваемое имущество, а положительная поправка вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступал оцениваемому имуществу.

Поскольку полная и достоверная информация по земельным участкам под объектом оценки и объектами-аналогами отсутствует, Оценщик исходит из допущения о соответствии земельных участков по плотности застройки, благоустройству, наличию коммуникаций, разрешенному использованию. Исходя из этого, Оценщик в расчетах не корректирует цену предложения на земельный участок.

Основные характеристики объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки, представлены в **Таблице №27**.

Таблица №27

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местонахождение) объекта	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	Рязанская область, Скопин.	Рязанская область, Шиловский район.	Рязанская область, Рязань
Описание	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	Производственное здание 500 кв.м. Год постройки 2013. Фундамент монолитный, перекрытия монолитные, стены кирпичные, крыша- металлочерепица, внутренняя отделка, все коммуникации. Подъездные пути - асфальт, есть стояночная площадка.	Производственное здание 533,5 кв.м. Отопление, водопровод, канализация, электричество. Бывший хлебзавод. Газ вдоль участка. Фундамент бутовый, стены кирпич, крыша шиферная. Подъездные пути с твёрдым покрытием, стоянка.	Производственное помещение, 482,6 кв.м. Отопление, водопровод, канализация, электричество, фундамент монолитный, перекрытия монолитные, стены кирпичные.
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата оферты	09 декабря 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.
Предложение / сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Материал стен	Кирпич	Железобетонные колонны; кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Площадь объекта, кв.м.	551,2	500	533,5	482,6
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	5 000 000	5 000 000	5 400 000
Цена предложения 1кв.м., руб.	Определяется	10 000	9 372	11 189
Источник информации	Заказчик оценки	контактный телефон 8-916 412 48 14; контактное лицо Алексей; https://www.avito.ru/skopin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_1543539422	Контактный телефон 8-910-643-43-95; контактное лицо Агентство; https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_533.5_m_1046807925	Контактный телефон 8-958-702-55-92; контактное лицо Максим; https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_482.6_m_1795006046
Цена предложения 1 кв.м., руб.		10 000	9 372	11 189
Поправка на торг		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на земельный участок		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на передаваемые имущественные права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846

Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на вид использования объекта		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 800	8 247	9 846
Поправка на площадь		0,987	0,996	0,983
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 686	8 214	9 679
Поправка на материал стен		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 686	8 214	9 679
Поправка на состояние объектов		0,83	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 209	8 214	9 679
Поправка на уровень отделки помещений		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 209	8 214	9 679
Поправка на инженерную обеспеченность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 209	8 214	9 679
Количество внесенных поправок		3	2	2
Весовой коэффициент		0,3333	0,3333	0,3334
Взвешенный результат, руб./кв.м.		2 402,76	2 737,73	3 227
Среднерыночная цена, руб./кв.м.	8 367			
Площадь объекта, кв.м.	551,2			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 611 890			

Таблица №28

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местонахождение) объекта	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	Рязанская область, Рязанский район.	Рязанская область, г. Рязань	Рязанская область, г. Рязань
Описание	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	Административно-офисное здание 1 200 кв.м. Отдельно стоящее 2-этажное, материал стен - кирпичный. Все коммуникации. Отопление индивидуальное. Высота потолков в здании от 3-х до 4 м	Административно-офисное помещение 753 кв.м. Отопление, водопровод, канализация, электричество.	Административно-офисное помещение 1312 кв.м. Отопление, водопровод, канализация, электричество. Земля в аренде.
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата оферты	09 декабря 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.
Предложение / сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Площадь объекта, кв.м.	1076,9	1 200	753	1312
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	15 000 000	9 500 000	14 027 748
Цена предложения 1кв.м., руб.	Определяется	12 500	12 616	10 692
Источник информации	Заказчик оценки	контактный телефон 8-953-739-78-84; контактное лицо Ирина; https://www.avito.ru/murmino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1200_m_2022743791	Контактный телефон 8-920-950-71-42; контактное лицо Владимир; https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2072673233	Контактный телефон 8-958-718-19-73; контактное лицо Евгений; https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilye_pomescheniya_1312_m_2051322974
Цена предложения 1 кв.м., руб.		12 500	12 616	10 692
Поправка на торг		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на размер общей площади земельных участков		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на передаваемые имущественные права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на условия		1,0	1,0	1,0

финансирования сделки				
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на вид использования объекта		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 000	11 102	9 409
Поправка на площадь		1,014	0,954	1,026
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 154	10 591	9 654
Поправка на материал стен		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 154	10 591	9 654
Корректировка на назначение помещений		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 154	10 591	9 654
Поправка на состояние объектов		0,667	0,8	0,667
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 440	8 473	6 433
Поправка на уровень отделки помещений		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 440	8 473	6 433
Поправка на инженерную обеспеченность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 440	8 473	6 433
Количество внесенных поправок		3	3	3
Весовой коэффициент		0,3333	0,3334	0,3333
Взвешенный результат, руб./кв.м.		2 479,75	2 824,9	2 144,12
Среднерыночная цена, руб./кв.м.	7 449			
Площадь объекта, кв.м.	1076,9			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 021 828			

Пояснения к поправкам Таблица №27, 28.

Поправка на торг. Поправка на торг учитывает изменение цены предложения в процессе торга. Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг, которая в сложившихся условиях может достигать значительной величины. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, составит 11%. (Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020» <http://www.noroo.ru/publications>).

НЕДВИЖИМОСТЬ

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	4	15	10
Офисные здания и помещения	4	16	10
Производственно-складские здания и помещения	5	19	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	7	4
Дома	3	12	7

Отсюда, скидка на торг, составит: $P_t = 1,0 - 12\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,12) = 0,88$.

Поправка на размер общей площади земельных участков. Поскольку полная и достоверная информация по земельным участкам под объектом оценки и объектами-аналогами отсутствует, Оценщик исходит из допущения о соответствии земельных участков по плотности застройки, благоустройству, наличию коммуникаций, разрешенному использованию. Исходя из этого, Оценщик в расчетах не корректирует цену предложения на земельный участок.

Поправка на передаваемые имущественные права. Поправка на передаваемые имущественные права учитывает имущественные права объекта, а также ограничения на недвижимость. Представленные объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Поскольку определялась рыночная стоимость права собственности на оцениваемый объект, поправка по данному фактору, для всех аналогов равна единице.

Поправка на условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения продавца и покупателя. Поскольку условия продажи объектов оценки соответствуют рыночным (реализация на открытом рынке), Оценщик счел возможным не вводить поправку на условия продажи.

Поправка на условия финансирования сделки. Поправка на условия финансирования сделки учитывает условия финансовых расчетов при осуществлении сделки купли-продажи. На каких условиях и за счет каких средств будет осуществляться приобретение прав, неизвестно, но Оценщик исходил из предположения, что сделки будут осуществляться на типичных рыночных условиях, без предоставления существенных рассрочек по оплате или иных подобных льгот. Поправка не вводится.

Поправка на вид использования объекта. Поправка на вид использования объекта учитывает разрешенное использование объекта. Объект оценки, также как и объекты-аналоги – нежилые здания производственно-складского назначения, а также зданиями возможными к использованию в качестве административно - производственных. Поправка не вводится.

Поправка на дату предложения – учитывает период времени, определяющий изменение рыночной ситуации на рынке недвижимости, а также изменение цен на сопоставимые объекты за период времени от даты предложения сделки с сопоставимым объектом до даты оценки. Все аналоги выставлены на продажу в декабре 2020г., в пределах относительно стабильных цен и в пределах типичного срока экспозиции подобных объектов. Поправка не вводится.

Поправка на местоположение – определяет стоимость объекта в зависимости от его конкретного местоположения. Поправка на местоположение включает сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по таким параметрам, как: близость к административному центру, общий социально-экономический потенциал и т.д.

- Объект оценки и объекты-аналоги, имеют сопоставимое местоположение относительно близости транспортных магистралей и локального окружения. Исходя из этого, поправку на местоположение в данные объекты-аналоги, не вводится.

Поправка на площадь. Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т.е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Подтверждают это и исследования регионального рынка недвижимости. Помимо предпочтений покупателей существуют и объективные причины того, что стоимость единицы сравнения обратно пропорциональна размеру помещения. Это связано с большими относительными затратами на создание единицы сравнения.

При определении поправки на площадь, Оценщиком была использована традиционная методика, основанная на «коэффициенте торможения цены», которая определяется по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo} / \text{Soa})^n, \text{ где}$$

Soo – площадь объекта оценки, кв.м.;

Soa – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – коэффициент торможения цены.

Применительно к оцениваемому объекту значение коэффициента торможения составит -0,13 (Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 4 квартал 2020»).

Отсюда, поправка на площадь, составит:

Для **Таблицы №27**:

- объект-аналог №1: Кор.пл. = $(551,2 / 500) \wedge -0,13 = 0,987$;
- объект-аналог №2: Кор.пл. = $(551,2 / 533,5) \wedge -0,13 = 0,996$;
- объект-аналог №3: Кор.пл. = $(551,2 / 482,6) \wedge -0,13 = 0,983$.

Для **Таблицы №28**:

- объект-аналог №1: Кор.пл. = $(1076,9 / 1\ 200) \wedge -0,13 = 1,014$;
- объект-аналог №2: Кор.пл. = $(1076,9 / 753) \wedge -0,13 = 0,954$;
- объект-аналог №3: Кор.пл. = $(1076,9 / 1312) \wedge -0,13 = 1,026$.

Поправка на материал стен. Материал стен объекта оцени и объектов-аналогов - железобетонные плиты/кирпич. Отсюда, поправка на материал стен, не вносится.

Корректировка на назначение помещений. Объект оценки административно офисное здание **Таблица №28**. В подобранные аналоги административно-офисные здания. Поправка не вводится.

Поправка на состояние объектов. Поправка на состояние объектов – учитывает физическое состояние конструктивных элементов объектов.

Поправка на физический износ определялась по формуле:

$$\text{Пф} = (1 - \text{Иф.об.} / 100) / (1 - \text{Иф.ан.}/100), \text{ где}$$

Пф - поправка на физический износ;

Иф.об. – физический износ объекта оценки;

Иф.ан. – физический износ объекта-аналога.

Основные методы определения физического износа:

1. Определение величины физического строения на основе анализа состояния его конструктивных элементов.
2. Метод рыночной выборки.
3. Метод срока жизни.
4. Метод разбивки.

(источник: «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007).

Исходя из наличия исходной информации, физический износ объекта оценки, определялся на основе методики определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404).

Таблица №29

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при

		текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Таблица №27: Аналог №1: $(1-50,2/100)/(1-40/100)=0,83$

Таблица №28: Аналог №1: $(1-60/100)/(1-40/100)=0,667$

Аналог №2: $(1-60/100)/(1-50/100)=0,8$

Аналог №3: $(1-60/100)/(1-40/100)=0,667$

Поправка на состояние отделки помещений. Поправка на состояние отделки помещений – учитывает различие объектов в уровне и состоянии отделки помещений. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень и состояние отделки помещений. Исходя из этого, поправка на состояние отделки помещений, не вводится.

Поправка на инженерную инфраструктуру. Отражает изменение стоимости объекта в зависимости от наличия коммуникаций, необходимых для эксплуатации объекта по основному назначению. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру, коэффициент корректировки для них равен 1,0.

В результате внесения поправок были получены три значения скорректированной цены предложения квадратного метра (по числу аналогов). Полученные результаты имеют разброс значений стоимости. Это связано с отсутствием на момент оценки аналогов, соответствующих оцениваемому объекту по основным ценообразующим параметрам.

Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному с помощью весовых коэффициентов. Формула определения весовых коэффициентов:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов

Рыночная стоимость объекта оценки определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. на площадь соответствующего объекта, по формуле:

$$C = C_a * S, \text{ где}$$

C – стоимость объекта оценки, руб.;

C_a – среднерыночная цена 1 кв.м., руб.;

S – площадь объекта, кв.м.

По объектам оценки № 6 и 27, подобрать аналоги не представляется возможным в виду их отсутствия на рынке недвижимости, поэтому расчёт сравнительным подходом для них не выполнялся.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **12 633 718,0** (Двадцать миллионов шестьсот тридцать три тысячи семьсот восемнадцать) рублей.

5.3. Доходный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные нежилые здания не планируют сдавать в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Отсутствует информация об фактических постоянных и переменных затратах на содержание данного имущества. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

На момент проведения оценки часть оцениваемых зданий прекратили свое существование в связи с их уничтожением. Конструктивные элементы этих зданий находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал. Другая часть зданий не прекратило свое существование, но при этом имеет сильную степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению. Таким образом, техническое состояние большинства оцениваемых зданий не позволяет сдать их в аренду с целью получения дохода.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данным объектам оценки.

5.4. Определение итогового значения рыночной стоимости объектов оценки.

Согласно Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

Для определения итогового значения стоимости объекта оценки, необходимо придать удельный вес результатам оценки. Удельные веса показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №30**.

Таблица №30

Наименование подхода	Ранг / Балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	высокий	низкий	высокий	средний		
	Балл	2	0	2	1	5	41,67
Сравнительный подход	Ранг	высокий	высокий	высокий	средний		
	Балл	2	2	2	1	7	58,33
Доходный подход	Ранг	не применялся	не применялся	не применялся	не применялся		
	Балл	не применялся	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
Общая сумма баллов						12	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №31**.