

## ОТЧЕТ № 005

**определение рыночной стоимости земельного участка и объекта недви-  
жимости незавершенного строительством расположенного по адресу:**

\_\_\_\_\_.

по состоянию на \_\_\_\_\_ года

Дата составления отчёта: \_\_\_\_\_ года

**Заказчик:** \_\_\_\_\_.

**Исполнитель:** ООО «ТехСтройЭкспертиза».

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и  
сроки On-line](#)



По договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ г.

Ф.И.О.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключённым между ООО «Техническая строительная экспертиза» и \_\_\_\_\_ наши сотрудники произвели оценку рыночной стоимости земельного участка и объекта недвижимости незавершённого строительством расположенных по адресу: \_\_\_\_\_.

Оценка произведена по состоянию на \_\_\_\_\_ года после получения исходных данных, ознакомления с Объектом оценки, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на \_\_\_\_\_ г. составляет с учетом НДС и округления:

**926 000 (Девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

В.А.Гезь



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

<b>Оценщик:</b>	ООО «ТехСтройЭкспертиза» 111141, г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, дом 8, стр. 11, офис 402
<b>Лицензия на оценочную деятельность:</b>	Лицензия № _____, выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом _____ г. сроком на 5 лет.
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	Договор № _____ страхования гражданской ответственности оценщика ООО " _____", договор заключен на срок с _____ года по _____ года. Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 200 000 рублей.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Определение суда.
<b>Объект оценки:</b>	Земельный участок и находящийся на нем объект недвижимости незавершенный строительством расположенные по адресу: _____.
<b>Дата осмотра объекта оценки:</b>	_____ года.
<b>Дата оценки:</b>	_____ года.
<b>Дата составления отчета:</b>	_____ года.
<b>Дата проведения оценки (период проведения):</b>	с _____ года по _____ года.
<b>Назначение оценки:</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.



## 1.1. Цель оценки и вид оцениваемой стоимости

Объект недвижимости оценивается с целью *Определения рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.*

Вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

## 1.2. Исходные положения и ограничивающие условия

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть исполь-



зованы в качестве оценок отдельных объектов.

2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
7. Учитывая, что оценка объекта производится с целью раздела имущества, все неточности исходных данных, если отсутствовали надежные способы их уточнения, интерпретировались в пользу противоположной стороны заказчика.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
10. В распоряжение эксперта представлены правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство жилого дома.



Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

### **1.3. Анализ информации, представленной для проведения работ по оценке**

Оценка «рыночной стоимости» подразумевает наличие полных прав собственности на здания и прав пользования занимаемого ими земельного участка.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Объект оценки считается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств. Права собственности на рассматриваемые объекты оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

### **1.4. Стандарты оценки**

Отчет выполнен в полном соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности». Кроме того, мы учитываем основные положения международных стандартов и стандартов РОО.

В отчете учитывались следующие положения стандартов.

Рыночная стоимость остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество (активы) должно переходить



доть из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень износа (обесценения) должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного наличного потока должен быть основан на определяемых рынком значениях потока денежных средств и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке рыночной стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности Оценщик при определении рыночной стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

Иногда заказчику, имеющему обеспечение под финансирование или пытающемуся определить статус такого обеспечения, может понадобиться проведение оценки на базе, отличной от рыночной стоимости. В таких обстоятельствах Оценщик должен, рассмотрев постановку задачи с требуемыми ограничениями, проводить оценку на базе, отличной от рыночной стоимости, только в том случае, если эта оценка не противоречит соответствующим законам и нормативным постановлениям и не будет вводить в заблуждение. В этих обстоятельствах обычной практикой для Оценщика должно являться включение в отчет оценки рыночной стоимости или иной существенной информации, отражающей отличия нерыночных оценок стоимости от рыночной стоимости.

Оценщик должен особенно внимательно следить за тем, чтобы избежать ситуаций, в которых нерыночная оценка стоимости может быть спутана с рыночной стоимостью. Несмотря на то, что при определенных обстоятельствах применение нерыночных методов



оценки стоимости может быть вполне корректно, тем, кто будет пользоваться результатами такой оценки, необходимо разъяснить, что полученное значение стоимости не обязано совпадать (и в общем случае не совпадает) с рыночными показателями.

Приносящая доход недвижимость обычно оценивается на индивидуальной основе, хотя кредитным учреждениям может понадобиться оценить стоимость объекта недвижимости как части портфеля активов. В таких случаях отличие между этими, в общем случае, разными подходами должно быть ясно отражено.

В случае инвестиционной собственности Оценщику рекомендуется различать общий доход, приносимый недвижимостью с учетом заемного капитала, и общий доход без учета заемного капитала. Аналогичным образом, необходимо отметить, учитывается ли заемный капитал во внутренней норме прибыли. Кроме этого, следует объяснить все случаи, когда налоги исчисляются некоторым специальным образом.

Недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и исходя из ее наиболее эффективного использования.

### **1.5. Процедура оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

### **1.6. Сертификат качества оценки**

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат 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



щим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям:
  - **Федерального закона от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**;
  - **Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519;**
  - **Международных стандартов оценки МСО, принятых Международным Комитетом по Стандартам Оценки Иущества (МКСОИ).**

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.

Наименование	Описание
Юридический адрес владения	_____
Правоустанавливающие документы на землю	Свидетельство о праве собственности на землю № _____.
Площадь участка	15 соток
Форма участка	Участок прямоугольной формы
Правоустанавливающие документы на улучшения (коттедж)	Разрешение на строительство
Количество этажей	2 этажа
Наличие электроэнергии	нет
Наличие воды	нет
Наличие газа	нет
Наличие канализации	нет



Основные измерения дома	10 x 10 м
Общая площадь (предполагаемая)	200 кв.м.
Наличие подвала	есть
Наличие гаража	нет
Наличие мансарды	нет
Количество санузлов	нет
Тип фундамента	Ленточный
Материал фундамента	Блоки ФБС
Материал стен	Керамический и силикатный кирпич
Материал перекрытий	Плиты
Материал кровли	Отсутствуют
Характеристика проемов (материал окон)	Отсутствуют
Характеристика дверей	Отсутствуют
Пол (характеристика)	Отсутствует
Лестница	Отсутствует
Отделка стен	Отсутствует
Отделка потолка	Отсутствует
Характеристика отопления (котел)	Отсутствует
Наличие других улучшений	Отсутствуют

## 2.1 Физическое состояние объекта оценки

### *Внешний вид и состояние несущих конструкций здания*

Дом незавершен строительством и в целом производит негативное впечатление, поскольку длительное время подвержен воздействию атмосферных осадков, имеет значи-



тельные трещины в несущих конструкциях и другие дефекты (Подробнее смотреть отчет диагностического исследования).

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Общепринятыми подходами при оценке имущества являются:

- Сравнительный подход
- Доходный подход
- Затратный подход

В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости: затратный, доходный и сравнительный

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки. Стоимость Объекта оценки при использовании затратного подхода складывается из восстановительной стоимости (или стоимости замещения) за вычетом износа и стоимости земельного участка;

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Однако применение доходного подхода к данному объекту не оправданно, так как рынок аренды садовых домов без возможности круглогодичного проживания не устоялся, а использование искаженных данных при капитализации дохода может повлечь к существенным погрешностям.

На основании внешнего осмотра и данных диагностического исследования, оценщик пришел к выводу, что строение имеет существенный моральный и физический износ, его реконструкция связана с большими денежными затратами и является нерентабельной. Соответственно, по мнению оценщика, указанное строение подлежит утилизации.

Поскольку строение подлежит утилизации, оно не может рассматриваться как объект, приносящий доход, и не будет интересно с финансовой точки зрения для потенциального инвестора в качестве покупки. На основании вышеизложенного было принято решение отказаться от использования сравнительного и доходного подхода для определения утилизационной стоимости, а использовать для указанной цели затратный подход, опирающийся на строительно-информационные базы и позволяющий наилучшим образом рассчитать утилизационную стоимость.



#### **4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ УТИЛИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЯ.**

*Утилизационная стоимость объекта оценки<sup>1)</sup>* – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учётом затрат на утилизацию объекта оценки.

Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06 июля 2001 года определяют рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Несмотря на то, что в большинстве ситуаций профессиональной оценки, особенно в случаях оценки имущества, используется концепция рыночной стоимости, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от рыночной стоимости. Принципиально важным является отличие оценки, основанной на рыночной стоимости от оценки, основанной на нерыночных определениях стоимости и влияние разницы между этими понятиями на область применения результатов оценки.

##### ***4.1 Определение рыночной стоимости материалов.***

Для определения стоимости материалов были использованы строительные нормы СН-436-72 "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе". Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе" предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Основные этапы процедуры оценки стоимости материалов применительно к объекту оценки:

---

<sup>1)</sup> Определена «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001г. «Об утверждении стандартов оценки».



- Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки;
- Определение рыночной стоимости материалов.

## 4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

Определение полной стоимости замещения здания (помещения);

Определение величины общего накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания (помещения);

Определение стоимости замещения здания (помещения) путем вычета общего накопленного износа из полной стоимости замещения здания (помещения);

Определение рыночной стоимости земельного участка;

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и стоимости замещения здания (помещения).

### ***Определение полной стоимости замещения.***

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности", утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001г. №519, под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Под полной стоимостью замещения в настоящем отчете понимается стоимость замещения без учета износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:

Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года

Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.

Определение полной стоимости замещения объекта с учетом действующих налогов и сборов, а также прибыли застройщика.

Методика определения данных показателей приведена ниже:

Восстановительная стоимость коттеджа в ценах 2003-го года определяется на основе сборников Укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС) как произведение площади оцениваемого объекта на стоимость 1 единицы площади аналогичного объекта недвижимости, приведенного в сборнике УПСС.



Индекс перехода от цен 2003 г. к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве».

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Таблица 2. Определение полной стоимости замещения коттеджа.

Наименование	Показатель
Общая площадь строения (предполагаемая) м.кв.	200
Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 01.01.2003 г. Справочник оценщика УПСС 2003 г. (Жилой дом из кирпича по индивидуальному проекту)	8993
Индекс перехода к ценам ноября _____ г. (_____, № 55)	1,80
Восстановительная стоимость в ценах ноября _____ г., руб.	3237480
Восстановительная стоимость в ценах ноября _____ г., с НДС 18%, руб.	3820226
Прибыль застройщика 20 %, руб.	764045
Полная стоимость замещения в ценах августа _____ г. с учетом НДС и предпринимательской прибыли, завершеного строительством коттеджа, руб.,	4584271
Полная стоимость замещения в ценах августа _____ г. с учетом НДС и предпринимательской прибыли, не завершеного строительством дома (с учетом степени готовности 34,8 %), руб.,	1595326

Таблица 3. Оценка степени готовности коттеджа.

Наименование законченных строительством конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента в %.	Степень выполнения конструктивного элемента в %.	Удельный вес выполнения конструктивного элемента в %.
Подземная часть	10,15	100	10,15
Стены	21,28	100	21,28



Перегородки	2,04	50	1,02
Перекрытия	6,13	40	2,4
Кровля	5,14	0	0
Лестницы, балконы	0,62	0	0
Окна, двери	5,85	0	0
Полы	6,41	0	0
Отделка	6,56	0	0
Прочее	29,4	0	0
Инженерное оборудование	6,42	0	0
Итого степень завершенности	100%	-	34,8

#### *Определение рыночной стоимости материалов.*

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

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 транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

В результате анализа СН- 436-72 было определено, что выход материалов от оцениваемых объектов будет составлять, что соответствует кирпичным двух этажным зданиям с износом от 61 до 80 %.

Определение рыночной стоимости материалов, получаемых от разборки **оцениваемого здания, сведено в таблицу 4.**



Таблица №4

Объект Оценки	Полная восстано- вительная стои- мость	Выход мате- риалов; %	Рыночная стоимость материалов; руб.
	1595326	3,4	54241

*Разборка существующего объекта оценки (расходы на утилизацию).*

Затраты по разборке существующего объекта определяются по формуле <sup>2)</sup>

$$З_{сн} = (У_{зн} + У_{зп}) \times БУП \times Кпер,$$

где:

**Узн, Узп** - строительный объем объекта (надземная и подземная часть), куб. м., **БУП** - базовый удельный показатель затрат на разборку зданий и сооружений в ценах 1991 года, руб., устанавливается в соответствии с Распоряжением первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 06.06.97 г. № 595-РЗП «О сборнике базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПов) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции»;

**Кпер** - коэффициент пересчета в текущие цены.

В соответствии с разделом 2.13. (Базовые удельные показатели затрат на разборку зданий и сооружений) вышеуказанного Сборника базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс) объекты, подлежащие разборке (сносу), классифицируются по назначению, конструктивным характеристикам, этажности.

По назначению объекты классифицируются:  
жилые и общественные (жилищно-гражданские);  
промышленные (производственные).

По конструктивным характеристикам



объекты классифицируются: кирпичные;  
каркасные (железобетонные, металлические).  
деревянные или смешанные.

По этажности объекты классифицируются:

1-2 этажные;  
3 и более этажей.

*2) Для определения затрат на снос существующего объекта оценки эксперты, проводившие данную работу, сочли возможным использовать методику, рекомендуемую в Приложении к Распоряжению Мэра Москвы от 28 ноября 2000 г. № 1244-РМ.*

При выборе БУП эксперты, проводившие данную работу, определяли расценки для объектов, максимально схожих с оцениваемым по критериям конструктивной системы, строительного объема и этажности.

Наименование объекта оценки	Строительный объем объекта оценки, куб. м. (Узн, Узп)	БУП, руб./куб. м. <sup>3</sup> )	Коэффициент пересчета стоимости от базовых цен 1991 года в цены на дату оценки (14 ноября)	Коэффициент учета НДС (18%)	Затраты на разборку объекта в текущих ценах, с учетом НДС (18%), руб.
Кирпичное здание	530	5,5	43,083	1,18	148 192

Коэффициент пересчета в текущие цены (Кпер) – ноябрь \_\_\_\_\_ года был произведен экспертами, проводившими данную работу, с помощью индексов цен, рассчитываемых еже квартално фирмой « \_\_\_\_\_ »).

Кпер = 43,083 - индекс перехода от цен 1991 г. к ценам ноября \_\_\_\_\_ г.,



определялся по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве», выпуск 55, \_\_\_\_\_, Москва, раздел 2.1. (Средние региональные индексы).

$$3,488 / 0,08096 = 43,083.$$

В соответствии с рекомендациями технической части к Сборнику коэффициентов пересчета и других нормативных документов дополнительно учитывался налог на добавленную стоимость в размере 18%.

<sup>3)</sup> Согласно Таблице 2.16 (Значения БУП(рб), руб./куб. м. в ценах 1991 года) вышеуказанного Сборника базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс).

## 8.2 Определение утилизационной стоимости объекта оценки

Утилизационная стоимость объекта оценки рассчитывается как разница между рыночной стоимостью материалов, которые включает в себя объект оценки и затрат на утилизацию (разборку) оцениваемого объекта.

Расчет утилизационной стоимости объекта оценки представлен в Таблице № 6.

Таблица № 6

Наименование объекта оценки	Стоимость материалов, которые включает	Затраты на разборку объекта оценки в те-	Утилизационная стоимость объекта оценки, руб.
Кирпичное строение	54241	148 192	- 93951

Утилизационная стоимость здания, по состоянию на дату оценки (\_\_\_\_\_ года), с учетом НДС и округления, составляет отрицательную величину: - **94 000 (Девяносто четыре тысячи) рублей.**



## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым домовладением. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. коттеджей с земельными участками, которые по своим характеристикам и месторасположению наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов оценки и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках купли-продажи земельных участков, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. В отчете акцент делался на выставленные на продажу коттеджи примерно на одном удалении от г. Москвы.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.



В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось пять объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов (под земли поселений), а также на местоположении и удалении.

### Характеристика объектов сравнения.

Характеристики	№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации					
Местоположение					
Расстояние от МКАД (км)	70	55	58	55	60
Площадь участка, сот	15	30	20	12	15
Стоимость предложения, долл. США	30000	75000	45000	42000	45000
Стоимость предложения, долл. США за сот.	2000	2500	2250	3500	3000
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие



Время продажи					
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Наличие коммуникаций	электричество по границе	электричество по границе	электричество по границе	электричество по границе	электричество по границе
Дополнительная информация	Правильной формы, ИЖС, Круглогод подъезд	Ровный, Правильной формы, ИЖС, Хор подъезд, лес, водоем.	Газ в перспективе, высокое место	Возможно увеличение, ИЖС	Огорожен, Хор подъезд, ИЖС.

### Определение корректировок

#### Способ внесения корректировок

Все поправки вносятся в процентном или абсолютном выражении в цену предложения объекта-аналога. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению 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 начале вносятся поправки к объектам — аналогам в процентном выражении, а затем в абсолютном.

Внесение корректировок. Оценщик вносил поправки по следующим элементам сравнения:

**Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов.** Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

**Корректировка на условия 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. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

**Корректировка на время продажи.**



Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. объекты сравнения были выставлены на рынок в ноябре \_\_\_\_\_ г.

При определении величин корректировок на местоположение и качественные характеристики объекта, использовался относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

#### **Корректировка на торг.**

На основании данных Гильдии Риэлтеров и собственных исследований было определено, что собственники недвижимости в процессе продажи, как правило, уступают. Размер уступки составляет 2-3 % от изначально заявленной суммы.

#### **Корректировка на вознаграждение посредников.**

На основании данных Гильдии Риэлтеров и собственных исследований было определено, что сумма комиссионных посреднической компании заложенных в стоимость продаваемого жилья составляет не менее 3 %.

#### **Корректировка на расстояние от МКАД.**

Объекты-аналоги находятся в зоне 55-70 км от МКАД. Объект оценки расположен в 60 км от Москвы. Учитывая зависимость расстояния объектов от Москвы, а также руководствуясь сведениями, полученными при интервьюировании представителей риэлторских фирм, и базируясь на практическом опыте оценщиков, по данному параметру произвелась корректировка на основании метода парных продаж.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице № 8.

Наименование поправок	Оцени-ваемый объект	№1	№2	№3	№4	№5
Расстояние от МКАД	60	70	55	58	55	60
Площадь участка, сот	15	15	30	20	12	15
Стоимость предложения, долл. США		30000	75000	45000	42000	45000
Стоимость сотки		2000	2500	2250	3500	3000
Корректировка на передаваемые права		1	1	1	1	1
Скор цена, долл.		2000	2500	2250	3500	3000



Корректировка на условия финансирования		1	1	1	1	1
Скор цена, долл.		2000	2500	2250	3500	3000
Условия сделки	Комм	Комм	Комм	Комм	Комм	Комм
Корректировка на условия сделки		1	1	1	1	1
Скор цена, долл.		2000	2500	2250	3500	3000
Корректировка на время продажи/предлож		1	1	1	1	1
Скор цена, долл.		2000	2500	2250	3500	3000
Корректировка на торг		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Скор цена, долл.		1960	2450	2205	3430	2940
Корректировка на вознаграждение посредников		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скор цена, долл.		1901	2376	2138	3327	2851
Поправка на местоположение (удаление от МКАД) %		1,175	0,975	1	0,975	1
Скор цена, долл.		2233	2316	2138	3243	2851
Весовые доли		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Итоговая стоимость, сот, долл.	2556					
Итоговая стоимость, участка долл.	38340					

### Свод результатов

После применения корректировок мы получили скорректированную стоимость домовладений объектов сравнения. Такой была бы их цена, если бы они были похожи на оцениваемый объект.

Для получения стоимости объекта оценки, мы определили среднеарифметическое значение стоимости аналогов.

Стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом составила 38340 долларов США, что составляет 1 020 000 рублей (по курсу ЦБ России на дату оценки (\_\_\_\_\_): 1 доллар США = \_\_\_\_\_ рубля.)



## 6. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок и незавершенное строительством строение. В результате диагностического исследования строение признано аварийным, соответственно подлежит демонтажу. В данном случае утилизационная стоимость, рассчитанная в настоящем отчете имеет отрицательное значение что говорит о том, что стоимость вторичных материалов, полученных при демонтаже меньше чем стоимость демонтажных работ. Учитывая, что наличие настоящего строения на оцениваемом земельном участке влияет на рыночную стоимость всего объекта в целом требуется вычесть стоимость утилизации из стоимости земли.

<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	1 020 000
<b>Утилизационная стоимость строения</b>	94000
<b>Итого:</b>	<b>926 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ по состоянию на 14 ноября \_\_\_\_\_ г. с учетом НДС и округления составляет:

**926 000 (Девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.**

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 месяцев.

Эксперт - оценщик: \_\_\_\_\_ Ф.И.О.

Генеральный директор  
ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ Гезь В.А.

Определить стоимость и  
сроки On-line



## 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные документы

- 1 Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- 2 Закон «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г. в редакции от 24.07.2002.
- 3 Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств». – Интернет: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- 4 Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- 5 Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
- 6 Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 г №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
- 7 Стандарт РОО «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств» СТО РОО 20-05-96 – Интернет: [http://www.mrsa.ru/comsite/corp\\_stand.htm](http://www.mrsa.ru/comsite/corp_stand.htm)
- 8 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.
- 9 Распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 06.06.97 г. № 595-РЗП «О сборнике базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс),
- 10 СН-436-72 "Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе".

### Специальная литература

- 9 Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень № 55. КО-ИНВЕСТ, 2006.
- 10 Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 512 с.
11. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», М., 1994 г.
12. Тарасевич Е.Н. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В. Рутгайзера, М., 1998 г.
14. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)