

**ОТЧЕТ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
ТРАЧУ НИКОЛАЮ МИЛОСЛАВОВИЧУ
(ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ)**

«13» декабря 2019г.

Ф.И.О. арбитражного управляющего: Скрипко Елена Михайловна

Ф.И.О. должника: Трач Николай Милославович

Дата рождения должника: 31.05.1962

Место рождения должника: с. Глинск Здолбуновского района Ровенской области

ИНН должника: 482400104433

СНИЛС должника: 085-332-432 59

Регистрация по месту жительства: 243020, Брянская область, Новозыбков, пер. Урицкого, д.13

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Брянской области
Номер дела	А09-20/2018
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	Полный текст решения изготовлен 25.03.2019г. Резолютивная часть решения объявлена 19.03.2019г.
Дата назначения арбитражного управляющего	19.03.2019г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "ДЕЛО"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№0019 от 02.12.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Страховая компания "АРСЕНАЛЬ"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	№22-19 /TPL16/ 001587 от 22.05.2019 г., действует по 21.05.2020 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	305000, Курская обл., г. Курск, ул. Ленина, 90/2, 209



Описание объектов оценки

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Виды разрешенного использования объекта недвижимости	Площадь	Дата гос. регистрации	№ гос. регистрации
1.Земельный участок	32:31:0120401:77	земли населенных пунктов для промышленных нужд	29507 кв.м	10.07.2013	32-32-06/012/2013-938
2.Земельный участок	32:31:0120401:129	земли населенных пунктов для промышленных нужд	6195 кв.м	17.08.2016	32-32/009-32/018/027/2016-653/1
3.Земельный участок	32:31:0120401:128	земли населенных пунктов для промышленных нужд	17 944 кв.м.	17.08.2016	32-32/009-32/018/027/2016-649/1
4.Земельный участок	32:31:0120401:80	земли населенных пунктов для промышленных нужд	6124 кв.м.	10.07.2013	32-32-06/012/2013-941

Объект №1:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

 Вернуться к результатам поиска
 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 32:31:0120401:77
Статус объекта: Ученный
Дата постановки на кадастровый учет: 13.06.2013

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов
Площадь: 29507
Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 35013301,27
Дата определения стоимости: 01.01.2015
Дата внесения стоимости: 28.12.2015
Дата утверждения стоимости: 27.12.2015

Адрес (местоположение): Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошалья
Дата обновления информации: 05.09.2018



Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

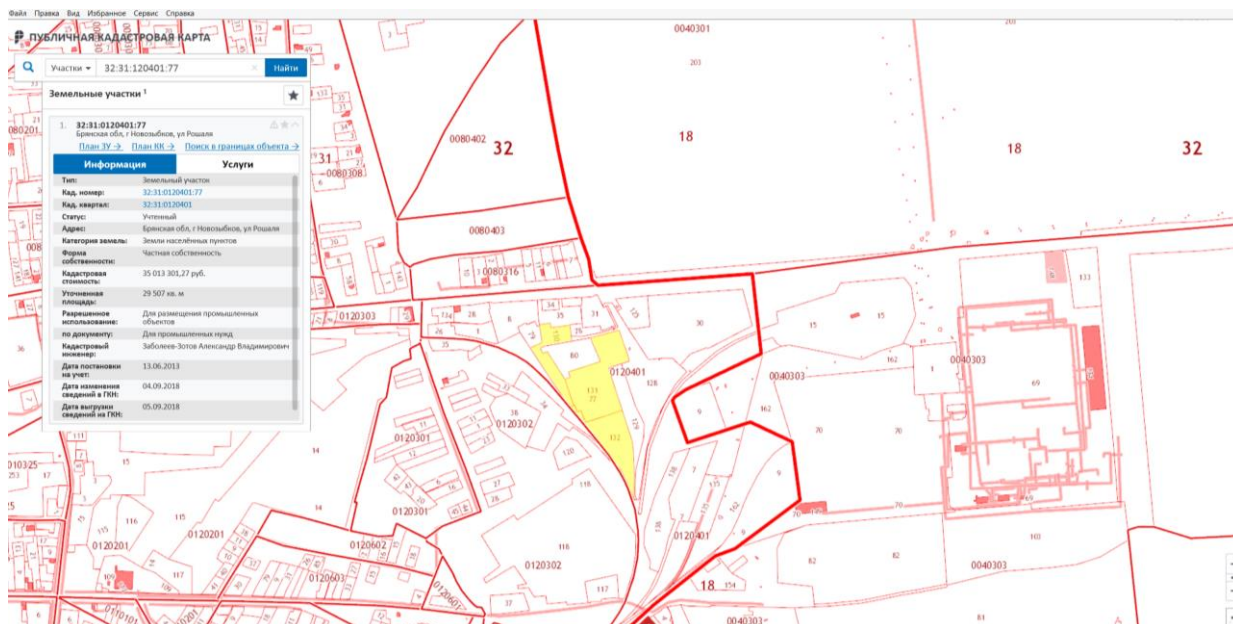
Право	Ограничение
№ 32-32-06/012/2013-938 от 10.07.2013 (Собственность)	№ 32-32/009-32/009/012/2016-152/1 от 31.05.2016 (Прочие ограничения (обременения))

▶ **Особые отметки**

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
▶ Сформировать запрос

 Вернуться к результатам поиска
 Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online



Источник:

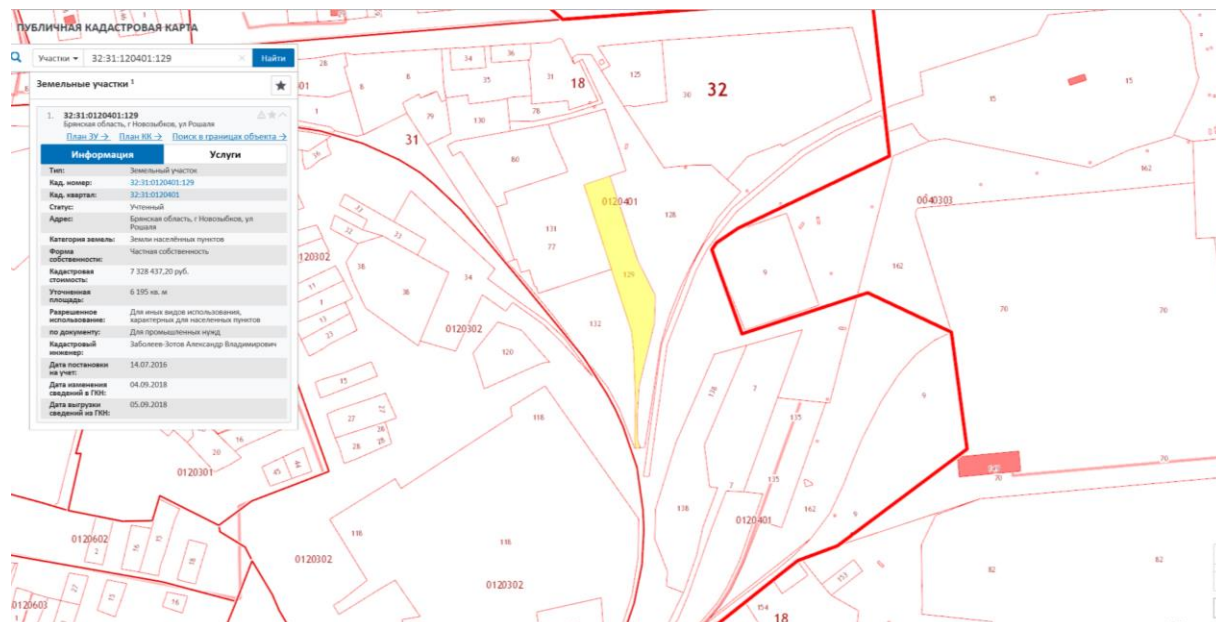
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3558130.7794442703&y=6898244.054677394&z=16&text=32%3A31%3A120401%3A77&type=1&app=search&opened=1>

Объект №2:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	32:31:0120401:129
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.07.2016
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь:	6195
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7328437,2
Дата определения стоимости:	14.07.2016
Дата внесения стоимости:	15.07.2016
Адрес (местоположение):	Брянская область, г. Новозыбков, ул. Рошала
Дата обновления информации:	05.09.2018
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 32-32/009-32/018/027/2016-653/1 от 17.08.2016 (Собственность)	
Особые отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online



Источник:

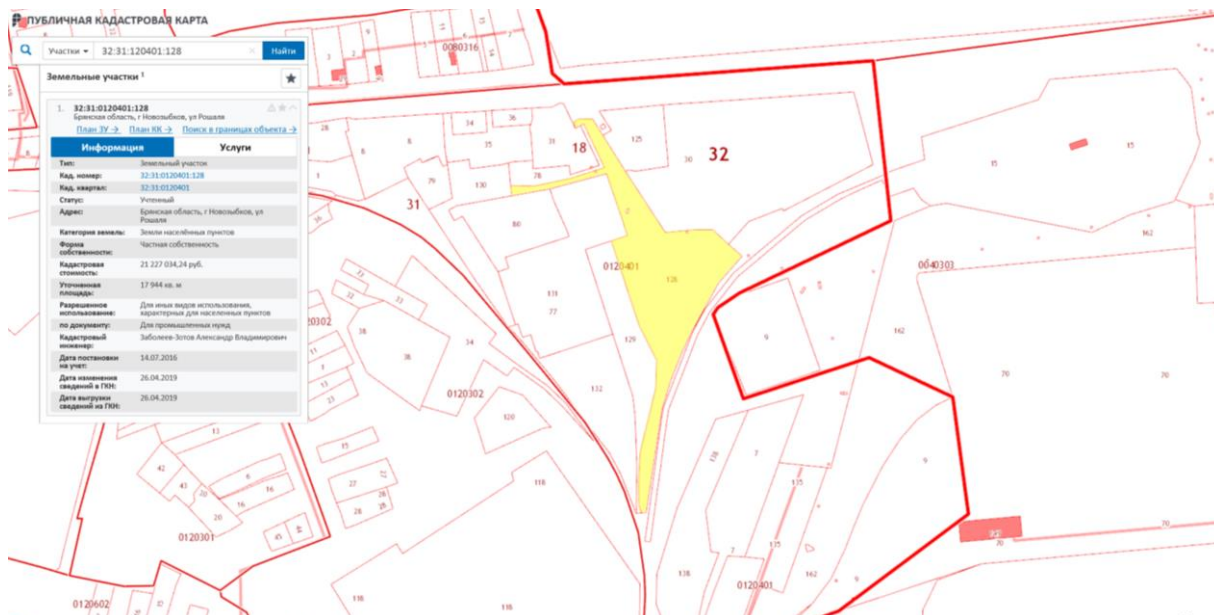
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3558117.573183697&y=6897875.310402044&z=17&text=32%3A31%3A0120401%3A129&type=1&app=search&opened=1>

Объект №3:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	32:31:0120401:128
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.07.2016
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь:	17944
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	21227034,24
Дата определения стоимости:	14.07.2016
Дата внесения стоимости:	15.07.2016
Адрес (местоположение):	Брянская область, г Новозыбков, ул Рошала
Дата обновления информации:	26.04.2019
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 32-32/009-32/018/027/2016-649/1 от 17.08.2016 (Собственность)	
► Особые отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online



Источник:

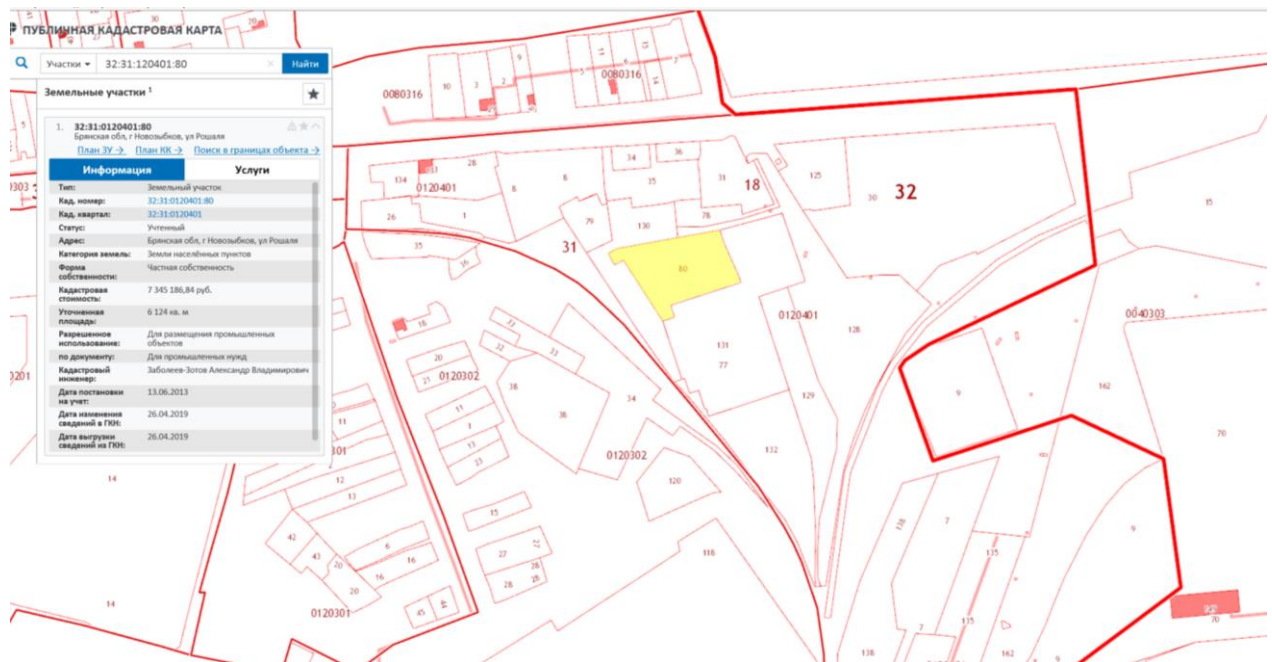
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3558133.1808424&y=6898002.001233388&z=17&text=32%3A31%3A0120401%3A128&type=1&app=search&opened=1>

Объект №4:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	32:31:0120401:80
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	13.06.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	6124
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7345186,84
Дата определения стоимости:	01.01.2015
Дата внесения стоимости:	28.12.2015
Дата утверждения стоимости:	27.12.2015
Адрес (местоположение):	Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошаля
Дата обновления информации:	26.04.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 32-32-06/012/2013-941 от 10.07.2013 (Собственность)	
▼ Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для промышленных нужд].	
» Найти объект на публичной кадастровой карте » Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online



Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3557937.5523424125&y=6898025.552162497&z=17&text=32%3A31%3A120401%3A80&type=1&app=search&opened=1>

Наименование	Площадь, м.кв.	Назначение
Здание кад.№32:31:0120401:37	6131,9	склад
Здание кад.№32:31:0120401:42	26,2	проходная
Здание кад.№32:31:0120401:45	361,2	мастерская
Здание кад.№32:31:0120401:102	1357,8	гараж
Здание кад.№32:31:0120401:126	11239,3	произв. корпус
Здание кад.№32:31:0120401:93 (ж/д тупик)	1388	Ж/д тупик-отсутствует

01enNpivVuERhOUAvp10kPbrw7lpySO...ruTtgsSegIOZ0PbZ...krBhWkCqGvVro6Se...pbBVN8TjC89KxOCylyHeAawHacPq4QIRul...Sh3Ba8OF8BDNp1ctoslNgor4ylyRuWMK...lfgtKz5WQ7BU0411

РОСРЕЕСТР Единый справочный телефон: 8 (800) 100-34-34. Телефон доверия: (495) 917-38-25. Будете с нами: f b t v

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 32:31:0120401:37
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 05.12.2011

Площадь ОКС'а: 6131,9
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 64366738,26
 Дата внесения стоимости: 28.12.2015
 Дата утверждения стоимости: 27.12.2015
 Дата определения стоимости: 01.01.2016

Адрес (местоположение): Брянская область, г. Новозыбков, ул. Рошала, д. 64
 (ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Склад готовой продукции)
 (ОКС) Этажность: 1
 (ОКС) Материал стен: Кирпичные
 Дата обновления информации: 18.09.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 1238_1
 Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 32-1/01-06/2003-875 от 03.10.2003 (Собственность)	№ 32-1/18-01/2004-209 от 05.02.2004 (Арест)

Особые отметки

Найти объект на публичной кадастровой карте | Сформировать запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Закон из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [v](#) [t](#) [n](#)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на [сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 32-31-0120401-42
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 05.12.2011
Площадь ОКСа: 26,2
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 399509,13
Дата внесения стоимости: 28.12.2015
Дата утверждения стоимости: 27.12.2015
Дата определения стоимости: 01.01.2015

Адрес (местоположение): Брянская область, г Новозыбков, ул Рошала, д 64

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Проходная)

(ОКС) Этажности: 1

(ОКС) Материал стен: Кирпичные

(ОКС) Завершение строительства: 1983

Дата обновления информации: 05.09.2018

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 538_2

Условный номер: 32-32-06/006/2005-95

Форма собственности:

Права и ограничения

Право Ограничение

№ 32-32-06/006/2005-985 от 09.11.2005
(Собственности)

Особые отметки

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

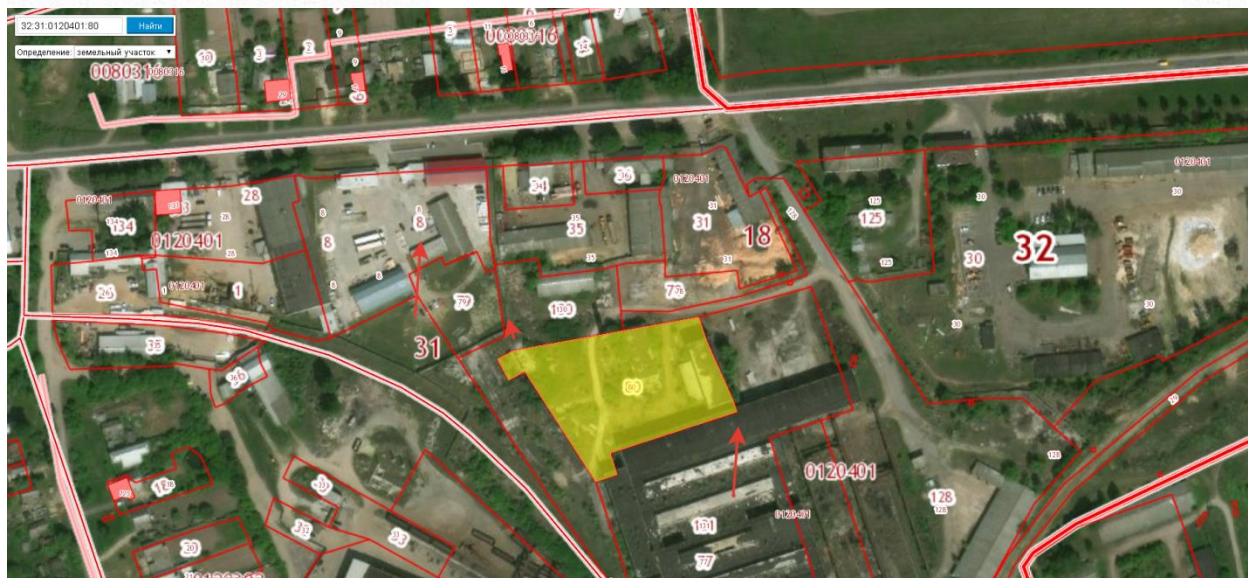
Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки

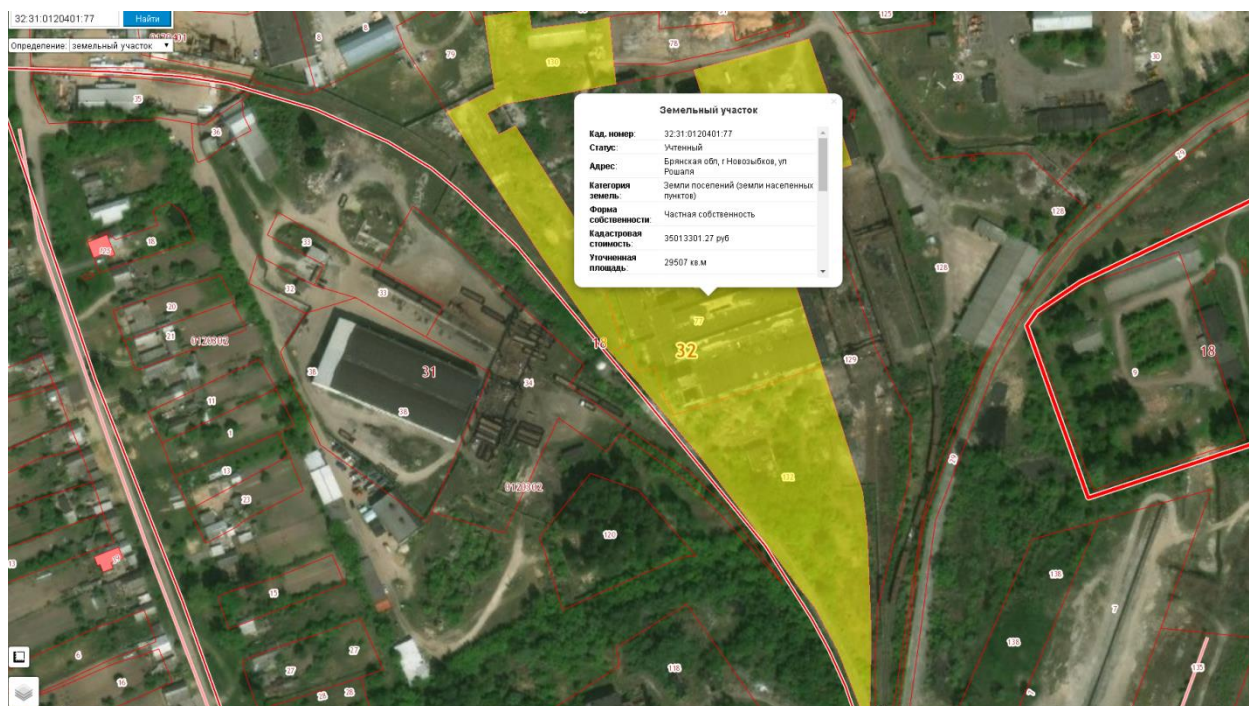
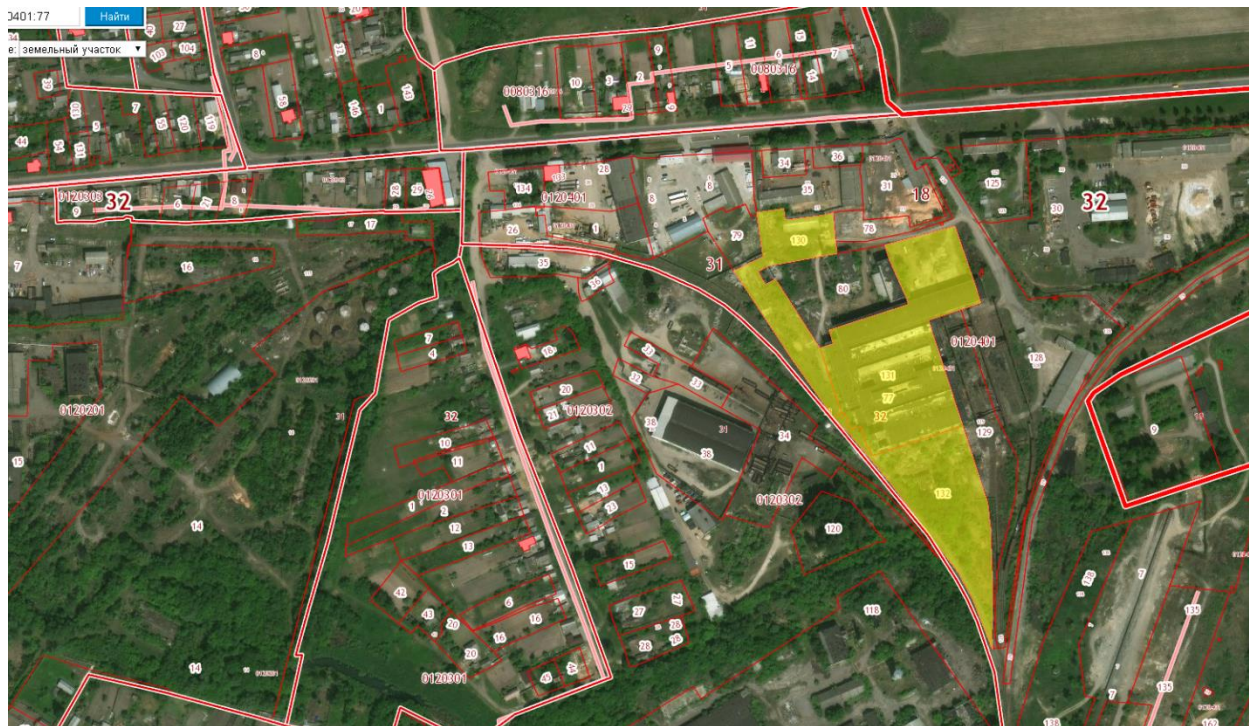
Открытые данные

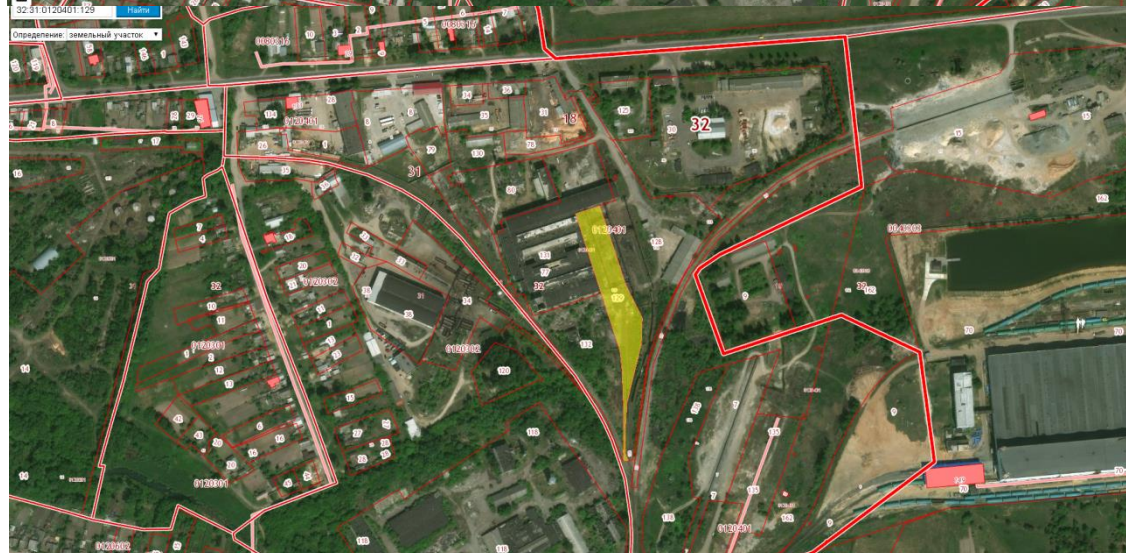
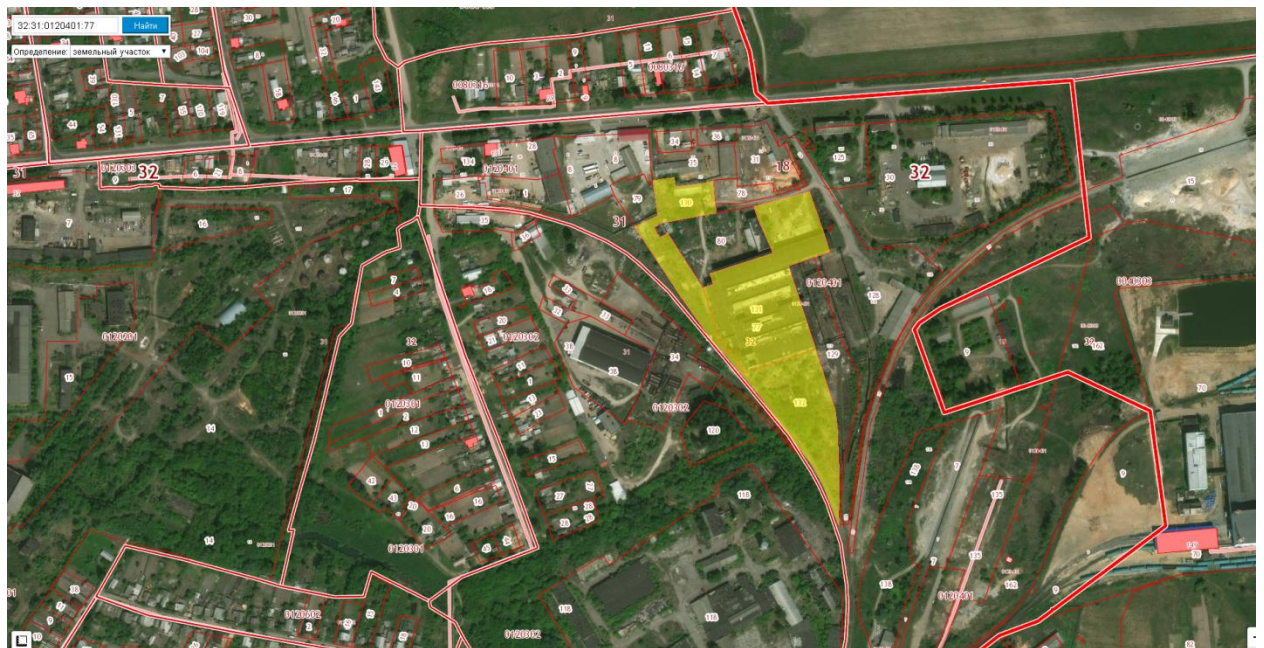
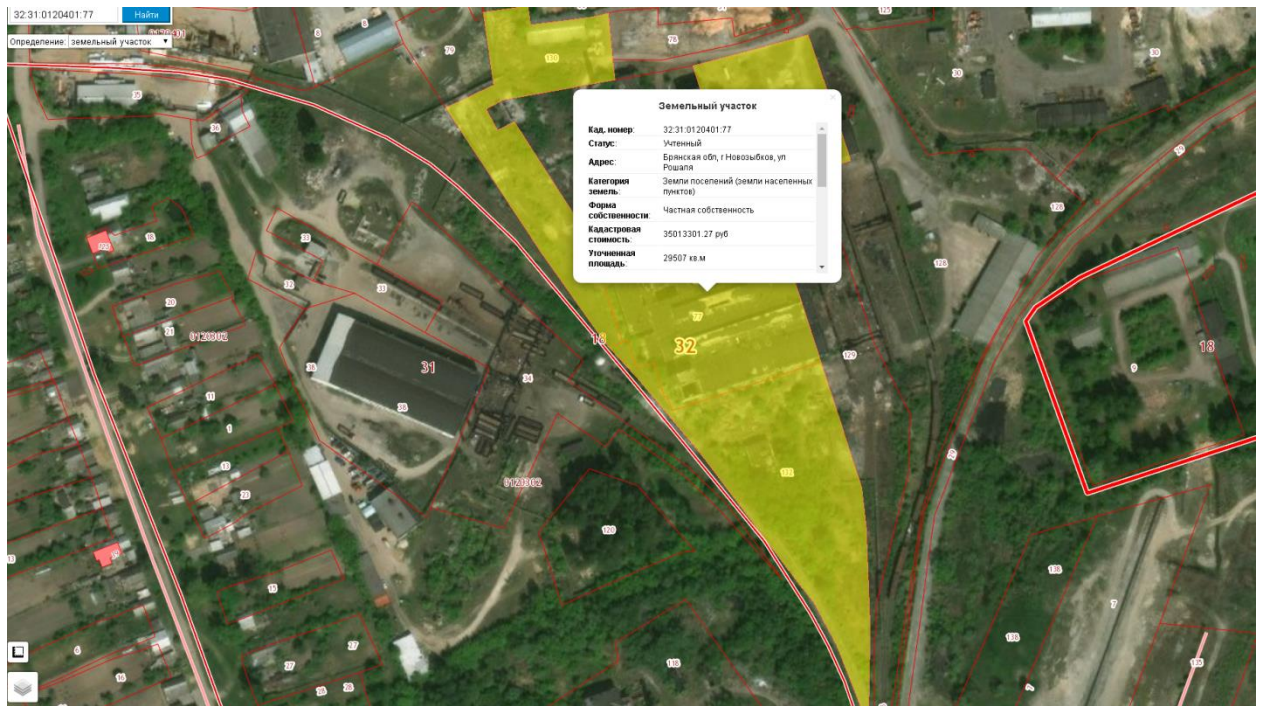
Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций









Данные фотофиксации





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

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО №1 «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 18 ФСО №1 «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Согласно п. 24 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 24 ФСО №1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете рыночной стоимости земельного участка в данных расчетах применяется федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р;

«Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов»¹.

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

¹ «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения. В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р)»² (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Все методы оценки земельных участков, применяемые в рамках доходного подхода, предполагают получение дохода либо от сдачи в аренду земельного участка (метод капитализации земельной ренты), либо от сдачи в аренду единого объекта недвижимости (метод остатка и метод предполагаемого использования). Рынок аренды земельных участков в Брянской области отсутствует, поскольку частные собственники земли в аренду ее не сдают. Так же в данном расчете не учитывается расчет строений с использованием доходного подхода, т.к. их невозможно сдать в аренду, многие объекты находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, некоторые разрушены. *Учитывая вышесказанное, специалист принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете величины рыночной стоимости указанных выше объектов.*

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

² Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.12 и 13 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) и в соответствии с п.24 ФСО №1.

В настоящем расчете сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости³.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов ЗУ включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Последовательность расчетов зданий включала:

- 3) расчет стоимости сравнительным подходом или затратным подходом;
- 4) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Исходная информация

Как уже было сказано, **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения.

³ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительных объектов сравнения.

Таким образом, в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагаем, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов-аналогов

Объекты — аналоги должны относиться к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и быть сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (ФСО №7, п.22б).

То есть, объекты должны располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством градостроительной ценности, транспортной удаленностью от деловых центров, жилых массивов, экологическими условиями, соразмерными параметрами и характеристиками.

При выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости и земельным участкам из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО (www.avito.ru), - расположенных в Брянской области. Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков под строительство нежилых объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Информация об объектах – аналогах

Аналог 1

Все объявления в Брянской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные назначения

Участок 30 сот. (промышленного назначения) ~ 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 6 июля в 15:59

8 985 284-07-04

Написать сообщение

Роман
Частное лицо
На Авито с 23 мая 2019

2 объявления пользователя

№ 1273256297, 576 (+6)


Площадь: 30 сот., Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Сураж

Скрыть карту

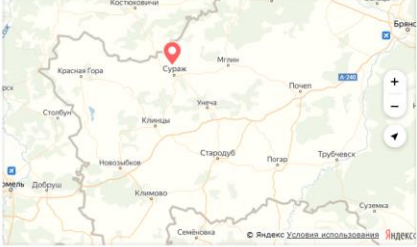
Виза
до 120 ДНЕЙ
БЕЗ ПРОЦЕНТОВ
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

Участок 30 сот. (промназначе... 500 000 ₽ Роман 8 985 284-07-04 Написать сообщение



Площадь: 30 сот., Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Сураж [Скрыть карту](#)



Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов. Под ведение торговой деятельности или строительство мойки/сервиса. В непосредственной близости от АЗС "Газпром" по адресу Белорусская, 152. 2 участка по 12 и 18 соток, раздельно или вместе. Разумный торг

[Показать фото](#)

Визитка: до 120 ДНЕЙ БЕЗ ПРОЦЕНТОВ. ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ. ТОО "ПРОСТО БАНК". ПОДРОБНОСТИ НА WEBSITE.BANK.RU

Франшиза для маленького города! Открой свою японскую парикмахерскую. Вложения всего от 355 т.р. Быстрая окупаемость. [fr.presto-strozhka.ru](#)


Сообщения

Аналог 2

Все объявления в Брянской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные


Участок 40 сот. (промназначения) 700 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 4 июля в 22:32




Площадь: 40 сот., Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение [Скрыть карту](#)



Площадь: 40 сот., Расстояние до города: в черте города

Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение [Скрыть карту](#)



Продам прямоугольный участок рядом с обходной дорогой г.Брянск. Газ и свет на участке. Сделана дорога до участка, подробности по телефону. Возможен торг.

8 930 725-98-18


Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Евгений
Частное лицо
На Авито с января 2012
Завершено 5 объявлений

2 объявления пользователя

№ 1331729608, +7 1019 (+5)

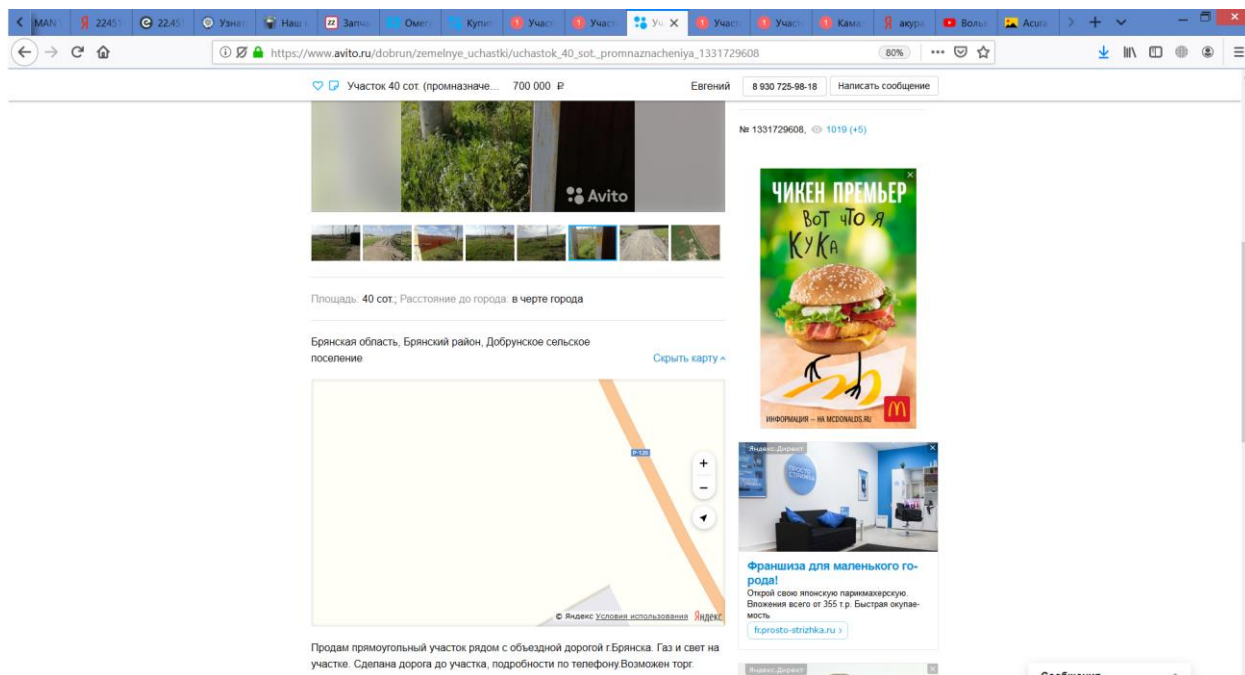
ЧИКЕН ПРЕМЬЕР
Вот что



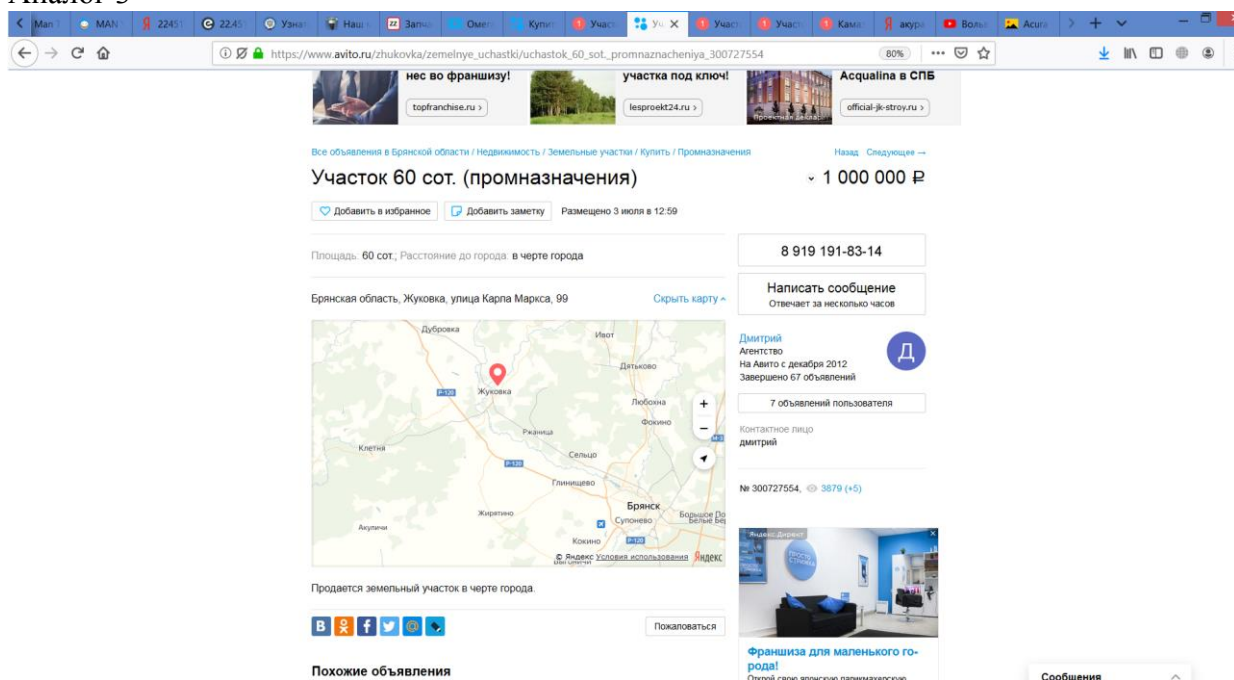
ИНФОРМАЦИЯ - НА MCDONALDS.RU

Франшиза для маленького города! Открой свою японскую парикмахерскую. Вложения всего от 355 т.р. Быстрая окупаемость. [fr.presto-strozhka.ru](#)

Сообщения



Аналог 3



Как отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимых объектов вносятся корректировки в той мере, в какой оцениваемые объекты отличается от сопоставимых. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта (расположение относительно автомагистрали);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка земельных участков. Все предложения на продажу являются текущими (на 01.01. 2016г.). Объекты аналоги принадлежат землям населенных пунктов. Все объекты аналоги, как и объект оценки находятся в собственности. Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в непосредственной близости от крупной автодороги, разрешенное использование объектов –аналогов и объекта оценки сопоставимо. На территории всех аналогов, как и объекта оценки, отсутствуют железнодорожные ветки, асфальтовые покрытия. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки, внесены корректировки последующим параметрам:

- ✓ условия сделки (торг);
- ✓ расположение относительно автомагистрали;
- ✓ расположение относительно областного центра;
- ✓ площадь;
- ✓ наличие инженерных коммуникаций.

В расчет принимаются нижеследующие корректировки.

Условия сделки (торг)

Данная поправка рассчитывалась для аналогов всех объектов оценки.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Таблица. Скидка на торг

России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

По данной классификации Объект оценки относится к землям населенных пунктов из состава земель под индустриальную застройку (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018 Земельные участки Часть 2» под ред. Лейфера Л.А.). Размер корректировки был принят **-18%** (среднее значение) для всех аналогов при расчете всех объектов оценки. (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п.12.3, табл.139, стр.279).

Расположение относительно областного центра

Местоположение является важнейшим ценообразующим фактором для земельных участков. Стоимость земельных участков в районных центрах и в областном центре может значительно отличаться.

Таблица. Корректирующие коэффициенты относительно областного центра.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки ч.1», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п.8.1, табл.14, стр.81.

Таблица №. Расчет корректировки на расположение относительно областного центра

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Расположение относительно областного центра:	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)
Относительный показатель стоимости	-	1,00	0,89 (0,72/0,81)	0,89 (0,72/0,81)
Корректировка	-	1,00	0,89	0,89

Площадь

Таблица. Корректирующие коэффициенты на площадь

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	1,00	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п.9.1, табл.33, стр.101.

Таблица №. Расчет корректировки на площадь для объекта 1

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Площадь, м.кв.	29 507	3 000	4 000	6 000
Площадь, га	2,5-5	0,3000	0,4000	0,6000
Корректировка	-	0,78	0,78	0,78

Таблица №. Расчет корректировки на площадь для объекта 2

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Площадь, м.кв.	6 195	3 000	4 000	6 000
Площадь, га	0,6195	0,3000	0,4000	0,6000
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

Таблица №. Расчет корректировки на площадь для объекта 3

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Площадь, м.кв.	17 944	3 000	4 000	6 000
Площадь, га	1-2,5	0,3000	0,4000	0,6000
Корректировка	-	0,9	0,9	0,9

Таблица №. Расчет корректировки на площадь для объекта 4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Площадь, м.кв.	6 124	3 000	4 000	6 000
Площадь, га	0,6124	0,3000	0,4000	0,6000
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00

После внесения всех корректировок рассчитывается общая чистая и общая валовая коррекция.

Расчет стоимости

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки - Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:77, площадью 29507 кв. м.	Объект сравнения №1 - Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Сураж	Объект сравнения №2- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Объект сравнения №3- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
			расположенный по адресу:			
			Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошала			
			Категория земель: Земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для размещения промышленных объектов			
1	Источник информации			https://www.avito.ru/surazh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1273256297	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1331729608	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_300727554
2	Цена предложения	руб.		500 000	700 000	1 000 000
3	Общая площадь	кв. м	29 507	3 000	4 000,00	6 000
4	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		166,67	175,00	166,67
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
5	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
6	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
8	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
9	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67

10	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
11	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
13	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
14	Условия сделки (приведение цены предложения к цене продажи):			предложение	предложение	предложение
15	корректировка на торг	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
16	величина корректировки	руб./ кв. м		-30,00	-31,50	-30,00
17	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
18	Условия рынка (дата предложения):		24.07.2019 г.	06.07.2019г.	04.07.2019г.	03.07.2019г.
19	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
20	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
21	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
22	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
23	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
24	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
25	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
26	Разрешенное использование		для размещения промышленных объектов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд

27	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
28	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
29	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
30	Местоположение:		Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошаля	Брянская область, Сураж	Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
	Расположение относительно автомагистрали:		в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги
31	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
33	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
34	Расположение относительно областного центра:		райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)
35	корректировка	коэффициент		1,00	0,89	0,89
36	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	-15,94	-15,19
37	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
Физические характеристики						
38	Наличие улучшений:		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
39	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
40	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
41	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
42	Площадь:		29 507	3 000	4 000	6 000

43	корректировка	коэффициент		0,78	0,78	0,78
44	величина корректировки	руб./ кв. м		-30,07	-28,06	-26,73
45	скорректированная цена	руб./ кв . м		106,60	99,49	94,76
46	Характер подъездных путей		участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ
47	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
48	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
49	скорректированная цена	руб./ кв . м		106,60	99,49	94,76
50	Наличие инженерных коммуникаций:		на участке	на границе участка	на границе участка	на границе участка
51	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
52	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
53	скорректированная цена	руб./ кв . м		106,60	99,49	94,76
Выводы						
54	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-60,07	-75,51	-71,91
55	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	207,48	60,07	75,51	71,91
56	Нормализованная коррекция		1,00	0,289	0,364	0,347
57	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,711	0,636	0,653
58	Весовой коэффициент		1,00	0,355	0,318	0,327
59	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	100,00			

Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом (округленно)	руб.	2 950 700			
--	------	-----------	--	--	--

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки - Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:129, площадью 6195 кв. м.	Объект сравнения №1 - Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Сураж	Объект сравнения №2- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Объект сравнения №3- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
			расположенный по адресу:			
			Брянская область, г Новозыбков, ул Рошаля			
			Категория земель: Земли населенных пунктов,			
			с разрешенным использованием: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; по документу: для промышленных нужд			
1	Источник информации			https://www.avito.ru/surazh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1273256297	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1331729608	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_300727554
2	Цена предложения	руб.		500 000	700 000	1 000 000
3	Общая площадь	кв. м	6 195	3 000	4 000,00	6 000
4	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		166,67	175,00	166,67
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						

5	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
6	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
8	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
9	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
10	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
11	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
13	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
14	Условия сделки (приведение цены предложения к цене продажи):			предложение	предложение	предложение
15	корректировка на торг	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
16	величина корректировки	руб./ кв. м		-30,00	-31,50	-30,00
17	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
18	Условия рынка (дата предложения):		24.07.2019 г.	06.07.2019г.	04.07.2019г.	03.07.2019г.
19	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
20	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
21	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
22	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
23	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
24	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
25	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
26	Разрешенное использование		Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд

27	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
28	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
29	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
30	Местоположение:		Брянская область, г Новозыбков, ул Рошаля	Брянская область, Сураж	Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
	Расположение относительно автомагистрали:		в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги
31	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
33	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
34	Расположение относительно областного центра:		райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)
35	корректировка	коэффициент		1,00	0,89	0,89
36	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	-15,94	-15,19
37	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
Физические характеристики						
38	Наличие улучшений:		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
39	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
40	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
41	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
42	Площадь:		6 195	3 000	4 000	6 000
43	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
44	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
45	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48

46	Характер подъездных путей		участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ
47	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
48	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
49	скорректированная цена	руб./ кв . м		136,67	127,56	121,48
50	Наличие инженерных коммуникаций:		на участке	на границе участка	на границе участка	на границе участка
51	корректировка	коэффициен т		1,00	1,00	1,00
52	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
53	скорректированная цена	руб./ кв . м		136,67	127,56	121,48
Выводы						
54	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-30,00	-47,44	-45,19
55	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	122,63	30,00	47,44	45,19
56	Нормализованная коррекция		1,00	0,245	0,387	0,368
57	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,755	0,613	0,632
58	Весовой коэффициент		1,00	0,378	0,307	0,316
59	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	129,00			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом (округленно)		руб.	799 155			

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки - Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:128 , площадью 17944	Объект сравнения №1 - Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Сураж	Объект сравнения №2- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, Добрунское	Объект сравнения №3- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
			расположенный по адресу:			

			Брянская область, г Новозыбков, ул Рошала		сельское поселение	
			Категория земель: Земли населенных пунктов,			
			с разрешенным использованием: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; по документу: для промышленных нужд			
1	Источник информации			https://www.avito.ru/surazh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1273256297	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1331729608	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_300727554
2	Цена предложения	руб.		500 000	700 000	1 000 000
3	Общая площадь	кв. м	17 944	3 000	4 000,00	6 000
4	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		166,67	175,00	166,67
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
5	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
6	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
8	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
9	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
10	Условия		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

	финансирования:					
11	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
13	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
14	Условия сделки (приведение цены предложения к цене продажи):			предложение	предложение	предложение
15	корректировка на торг	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
16	величина корректировки	руб./ кв. м		-30,00	-31,50	-30,00
17	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
18	Условия рынка (дата предложения):		24.07.2019 г.	06.07.2019г.	04.07.2019г.	03.07.2019г.
19	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
20	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
21	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
22	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
23	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
24	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
25	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
26	Разрешенное использование		Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд

27	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
28	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
29	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
30	Местоположение:		Брянская область, г Новозыбков, ул Рошаля	Брянская область, Сураж	Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
	Расположение относительно автомагистрали:		в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги
31	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
33	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
34	Расположение относительно областного центра:		райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)
35	корректировка	коэффициент		1,00	0,89	0,89
36	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	-15,94	-15,19
37	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
Физические характеристики						
38	Наличие улучшений:		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
39	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
40	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
41	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	127,56	121,48
42	Площадь:		17 944	3 000	4 000	6 000

43	корректировка	коэффициент		0,90	0,90	0,90
44	величина корректировки	руб./ кв. м		-13,67	-12,76	-12,15
45	скорректированная цена	руб./ кв . м		123,00	114,80	109,33
46	Характер подъездных путей		участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ
47	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
48	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
49	скорректированная цена	руб./ кв . м		123,00	114,80	109,33
50	Наличие инженерных коммуникаций:		на участке	на границе участка	на границе участка	на границе участка
51	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
52	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
53	скорректированная цена	руб./ кв . м		123,00	114,80	109,33
Выводы						
54	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-43,67	-60,20	-57,33
55	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	161,20	43,67	60,20	57,33
56	Нормализованная коррекция		1,00	0,271	0,373	0,356
57	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,729	0,627	0,644
58	Весовой коэффициент		1,00	0,365	0,313	0,322
59	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	116,00			

Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом (округленно)	руб.	2 081 504			
--	------	-----------	--	--	--

№ п/п	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки - Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:80 , площадью 6124 кв. м.	Объект сравнения №1 - Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Сураж	Объект сравнения №2- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, Добринское сельское поселение	Объект сравнения №3- Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
			расположенный по адресу:			
			Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошала			
			Категория земель: Земли населенных пунктов,			
			с разрешенным использованием: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов; по документу: для промышленных нужд			
1	Источник информации			https://www.avito.ru/surazh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1273256297	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1331729608	https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_300727554
2	Цена предложения	руб.		500 000	700 000	1 000 000
3	Общая площадь	кв. м	6 124	3 000	4 000,00	6 000
4	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		166,67	175,00	166,67
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						

5	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
6	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
7	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
8	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
9	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
10	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
11	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
13	скорректированная цена	руб./ кв. м		166,67	175,00	166,67
14	Условия сделки (приведение цены предложения к цене продажи):			предложение	предложение	предложение
15	корректировка на торг	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%
16	величина корректировки	руб./ кв. м		-30,00	-31,50	-30,00
17	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
18	Условия рынка (дата предложения):		24.07.2019 г.	06.07.2019г.	04.07.2019г.	03.07.2019г.
19	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
20	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
21	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
22	Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
23	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

24	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
25	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
26	Разрешенное использование		Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов/ для промышленных нужд
27	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
28	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
29	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
30	Местоположение:		Брянская обл, г Новозыбков, ул Рошаля	Брянская область, Сураж	Брянская область, Брянский район, Добрунское сельское поселение	Брянская область, Жуковка, улица Карла Маркса, 99
	Расположение относительно автомагистрали:		в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги	в непосредственной близости от крупной автодороги
31	корректировка	коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
33	скорректированная цена	руб./ кв. м		136,67	143,50	136,67
34	Расположение относительно областного центра:		райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра (пригород)
35	корректировка	коэффициент		0,90	0,73	0,90
36	величина корректировки	руб./ кв. м		-13,67	-38,75	-13,67
37	скорректированная	руб./ кв. м		123,00	104,76	123,00

	цена					
Физические характеристики						
38	Наличие улучшений:		не застроенный	не застроенный	не застроенный	не застроенный
39	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
40	величина корректировки	руб./ кв. м		0	0	0
41	скорректированная цена	руб./ кв. м		123,00	104,76	123,00
42	Площадь:		6 124	3 000	4 000	6 000
43	корректировка	коэффицие нт		1,00	1,00	1,00
44	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
45	скорректированная цена	руб./ кв . м		123,00	104,76	123,00
46	Характер подъездных путей		участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ	участок имеет удобные подъездные пути, свободный доступ
47	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
48	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
49	скорректированная цена	руб./ кв . м		123,00	104,76	123,00
50	Наличие инженерных коммуникаций:		на участке	на границе участка	на границе участка	на границе участка
51	корректировка	коэффицие нт		0,92	1,00	0,92
52	величина корректировки	руб./ кв. м		-9,84	0,00	-10,16
53	скорректированная цена	руб./ кв . м		113,16	104,76	112,84
Выводы						
54	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-53,51	-70,25	-53,82

55	Общая валовая коррекция:	руб./кв. м	177,57	53,51	70,25	53,82
56	Нормализованная коррекция		1,00	0,301	0,396	0,303
57	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,699	0,604	0,697
58	Весовой коэффициент		1,00	0,349	0,302	0,348
59	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./кв. м	111,00			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом (округленно)		руб.	679 764			

Поскольку стоимости объектов оценки определялись одним подходом – Сравнительным, ему присвоен удельный вес 1.

Таблица - Определение итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки.

№	Показатель	Площадь,	Рыночная стоимость в рамках подхода			Итого рыночная стоимость, руб.
		м.кв.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
	Веса подходов		0	1	0	
1	Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:77	29 507	Не применялся	2 950 700	Не применялся	2 950 700
2	Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:129	6 195	Не применялся	799 155	Не применялся	799 155
3	Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:128	17 944	Не применялся	2 081 504	Не применялся	2 081 504
4	Земельный участок, с кадастровым № 32:31:0120401:80	6 124	Не применялся	679 764	Не применялся	679 764
	Итого:					6 511 123

Определение рыночной стоимости зданий с использованием Сравнительного подхода

Сравнительный подход (подход сравнительного анализа продаж) базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены продажи аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Реализация Сравнительного подхода предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов) сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. Оцениваемые объекты не выполняют своих функций и не эксплуатируются.

В качестве аналогов объекта оценки были подобраны аналоги недвижимости в Брянской области, наиболее подходящие по основным показателям. В расчетах

использована часть доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по основным показателям. Данные аналоги находятся в равнозначном по привлекательности местоположении, все объекты недвижимости в собственности, объекты-аналоги, соответствуют оцениваемому по назначению и конструктивным характеристикам; техническое состояние определено со слов продавца.

Информация об объектах – аналогах

Аналог №1

https://www.avito.ru/kletnya/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_piloramy_1793282863 80% ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...


Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Брянская область Найти

Все объявления в Брянской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее →

Цех пиломатериалов

1 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 ноября в 08:41



Показать телефон в 920 xxx.xx.xx

Написать сообщение

ООО "ТИТАН-М"
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1793282863, ☎ 741 (+10)

Площадь: 500 м²

Брянская область, Клетнянский район, посёлок городского типа Клетня Показать карту

Продам производственное помещение, подходящее под любой вид деятельности. В данный момент оборудованное под пиломатериалы. Цена договорная.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Аналог 2

https://www.avito.ru/belaya_berezka/kommercheskaya_nedvizhimost/kartofelehranilishche_1846541063 ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ...

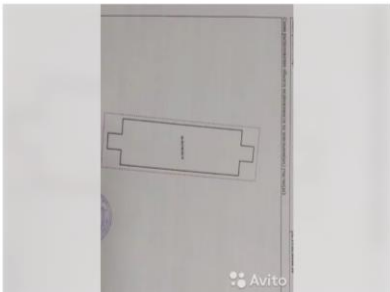
Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Брянская область Найти

Все объявления в Брянской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение Назад Следующее →

Картофелехранилище

1 950 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 ноября в 09:40



Показать телефон в 962 xxx-xxx-xx

ВВ
Частное лицо
На Авито с ноября 2018
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1846541063, ☎ 172 (+5)

Площадь: 945 м²

Брянская область, Погарский р-н, Чаусовское сельское поселение, посёлок Случёвск, Первомайская ул. Показать карту

Продаётся картофелехранилище, кадастровый номер - 32-19-0150108. Цена договорная, все вопросы по телефону.

Аналог 3

https://www.avito.ru/unecha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_134.2_m_1687230450

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям

Брянская область Найти



Все объявления в Брянской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее →

**Продам производственное помещение,
134.2 м²**

246 180 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 декабря в 21:12



Площадь: 134.2 м²

Брянская область, Унечский район, г. Унеча, ул. Комсомольская, д. 10

Показать карту

Продается здание АТС - одноэтажное кирпичное нежилое строение, общей площадью 134,2 кв.м. Земельный участок площадью 251 кв.м. используется на основании договора аренды.

Показать телефон
в 993 XXX-XX-XX

Написать сообщение


Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий Викторович

№ 1687230450, 4180 (+5)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



1687 объявлений агентства

Расчет стоимости при помощи сравнительного подхода произведен только для здание с кад.№32:31:0120401:102, т.к. данное здание находится в удовлетворительном тех состоянии, и данный подход наиболее точно отражает стоимость объекта.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансовых расчетов;
- Условия рынка;
- Условия продажи (торг);
- Доступ к объекту;
- Наличие ограждения;
- Вид использования и (или) зонирование;
- Техническое состояние объекта;
- Качество отделки;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Наличие отопления;
- Этаж;
- Материал стен;
- Наличие ж/д ветки;
- Наличие грузоподъемных механизмов;
- Общая площадь участка (фактор масштаба);

- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что все объекты аналоги, как и объект оценки имеют одинаковые передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (находятся в собственности). Условия финансовых расчетов, условия рынка для объектов сравнения типичны для рынка производственно-складской недвижимости. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки. Объекты аналоги относятся к недвижимости производственно-складского назначения. Все аналоги, как и объект оценки являются помещениями из кирпича (блоков) в хорошем техническом состоянии. Местоположение одинаково по привлекательности и транспортной доступности. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- ✓ Условия рынка;
- ✓ Общая площадь;
- ✓ Корректировка на наличие и долю стоимости земельного участка в едином объекте

Корректировка на условия продажи

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Размер корректировки для всех аналогов принят – **18%**. (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п. 8.3.1, таблица 187, стр.301).

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Корректировка на общую площадь

Размер корректировки для всех аналогов принят – **18%**. (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г., п. 6.1., таблица 78, стр.176).

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка на наличие и долю стоимости земельного участка в едином объекте

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,17	0,31	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,28	0,21

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировка на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Корректировка на наличие и долю стоимости земельного участка в едином объекте принята на основании данных интернет портала Стат-риелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g>) и составляет **0,21**.

Таблица- Расчет стоимости при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	3	4	5
1	Наименование	Здание кад.№32:31:01 20401:102	производственное здание	производственное здание	производственное здание
2	Дата предложения		ноябрь, 2019 г.	ноябрь, 2019г.	декабрь, 2019 г.
3	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
4	Условия сделки	Рыночные	Рыночная	Рыночные	Рыночные
5	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Общая площадь, м2	1 357,8	500,0	945,0	134,2
7	Цена предложения руб. в т.ч. НДС	-	1 000 000	1 950 000	246 180
8	Цена предложения, руб. за 1м2, в т.ч. НДС	-	2 000	2 063	1 834
9	Контактные данные		https://www.avito.ru/kletnya/kommercheskaya_nedvizhimost/tseh_piloramy_1793282863	https://www.avito.ru/bel_aya_berezka/kommercheskaya_nedvizhimost/kartofele_hranidische_1846541063	https://www.avito.ru/unecha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_134.2_m_1687230450
10	Местоположение	Брянская область, г Новозыбков, ул Рошала , 64	Брянская область, Клетнянский район, пгт Клетня	Брянская область, Погарский р-н, Чаусовское сельское поселение, посёлок Случёвск, Первомайская ул.	Брянская область, Унечский район, г. Унеча, ул. Комсомольская, д. 10

11	Техническое состояние здания и качество отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
14	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
15	Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
16	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 000	2 063	1 834
17	Условия финансирования	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет
18	Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
19	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	2 000	2 063	1 834
20	Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
21	Корректировка на условия рынка, %	-	-17,4%	-17,4%	-17,4%
22	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	1 652	1 704	1 515
23	Условия продажи	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
24	Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
25	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	1 652	1 704	1 515
26	Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
27	Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
28	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	1 652	1 704	1 515
29	Наличие ограждения	есть	есть	есть	есть
30	Корректировка на наличие ограждения	-	1,00	1,00	1,00
31	<i>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м</i>	-	1 652	1 704	1 515
32	Вид использования и (или) зонирование	производственно-складские помещения	производственно-складские помещения	производственно-складские помещения	производственно-складские помещения
33	Корректировка на вид использования и (или) зонирование	-	1,00	1,00	1,00

34	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1 652	1 704	1 515
35	Корректировка на техническое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00
36	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	1 652	1 704	1 515
	Местоположение	райцентр	райцентр	райцентр	райцентр
39	Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
40	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	1 652	1 704	1 515
49	Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
50	Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
51	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	1 652	1 704	1 515
52	Общая площадь, м2	1 357,8	500,0	945,0	134,2
53	Корректировка на площадь	-	0,79	0,85	0,70
54	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1305	1449	1061
55	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
56	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
57	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2, в т.ч. НДС	-	1 305	1 449	1 061
55	наличие и площадь ЗУ		<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
56	Значение корректировки	-	0,79	0,79	0,79
57	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2, в т.ч. НДС	-	1 031	1 145	838
58	Количество поправок	-	2	2	2
59	Расчётная база		4	4	4
60	Удельный вес	-	0,333	0,333	0,333
	Рыночная стоимость 1 м.кв., руб. в т.ч. НДС	1 004			
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. в т.ч. НДС без учета стоимости ЗУ	1 363 232			

Определение рыночной стоимости зданий с использованием затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек.

В соответствии с ФСО №1, затратный подход включает методы оценки стоимости объекта, основанные на определении затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки с учетом износа. «Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Поскольку определение затрат на воспроизводство связано с калькуляцией затрат на создание точной копии объекта с использованием точно таких же материалов и технологий, на практике чаще применяется метод определения затрат на замещение объекта.

Для объектов недвижимости рассматривается сумма всех затрат на создание - строительство и ввод в эксплуатацию аналогичного (или идентичного) объекта, а также накопленный совокупный износ.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Определение стоимости прав на земельный участок под строением
2. Определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений.

При расхождении характеристик оцениваемого здания и аналога, подобранного в УПВС, производится корректировка восстановительной стоимости удельной единицы по следующим критериям: месторасположение объекта оценки (территориальная и климатическая зона); отличия по типам основных несущих конструкций (группа капитальности); расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение величины накопленного (физического, функционального и внешнего) износа объекта и устареваний.
5. Определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину накопленного износа.
6. Определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок.

Оценка стоимости земли: из-за отсутствия достоверной информации о продаже или аренде аналогичных земельных участков на вторичном рынке, с учетом законодательной базы и процедур аренды и выкупа земли, а также специфики оцениваемого землепользования, оценка земельного участка производилась как определение величины рыночной стоимости права аренды на оставшийся срок договора аренды.

Для оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений) старой постройки наиболее часто используется метод расчета затрат на замещение по нормативным удельным стоимостным показателям в уровне базовых цен 1969г. с учетом индекса роста цен – метод сравнительной единицы.

Расчет восстановительной стоимости в общем случае производится на основе справочных данных УПВС с учетом коэффициентов роста цен в Брянской области. Полная восстановительная стоимость здания определяется по формуле:

$$B = C_{69} * V * I_{84} * I_P * I_{ИДС},$$

где:

B - полная восстановительная стоимость объекта (в руб.),

C₆₉ - восстановительная стоимость 1 м. куб. объекта в ценах 1969 г.,

V-объем объекта или S-площадь объекта;

I₈₄ - индекс изменения стоимости СМР, утвержденный постановлением №94 Госстроя СССР от 11.05.83 г. (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm), I₈₄=1,18;

I_P – индекс изменения стоимости СМР к базовым ценам 84г., I_P (01.04.2019г.) = **114,061** (источник информации: Индексы цен в строительстве. Выпуск 107, апрель 2019 г. изд. Ко-Инвест, стр. 55);

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.04.2018 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует до-
полнительно применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЕ с карнизными ограждениями конструкций преимущественно из:									
	карпач	малая стендовая евро- стиль и сложных блоч	карпач	мелкоблочная		панель с защитой	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панель с защитой	древе- ство	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	мелко- бетон- ная, стали, карпач	мелко- бетон- ная и стали	древе- ство	мелкоблочная и в бассей- нах систем	стали	мелко- бетон- ная, стали (кроме ЛСТК)	мелко- бетон- ная, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные конструк- ции (ЛСТК)	древе- ство и др.-а струк- тур- ные ма- териалы	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия*	132,350	141,021	178,803	171,477	183,294	178,709	177,633	157,825	195,396	155,435
Республика Коми (экзем. Полярного круга)	120,555	136,734	183,123	104,213	173,327	177,305	167,828	156,757	186,311	135,233
Республика Коми (север. Полярного кр.)	129,855	136,734	183,123	104,213	173,327	177,305	167,828	156,757	186,311	135,233
Архангельская область (южн. Поляр. кр.)	140,552	135,959	195,141	152,259	184,107	183,410	180,160	161,050	187,843	155,837
Архангельская область (север. Поляр. кр.)	140,552	135,959	195,141	152,259	184,107	183,410	180,160	161,050	187,843	155,837
Вологодская область*	128,541	131,378	173,194	140,758	170,707	168,931	167,426	160,806	176,389	131,207
Мурманская область*	126,822	130,594	190,064	108,242	175,471	172,628	170,620	166,762	178,224	132,493
Западный район										
г. Санкт-Петербург	160,616	173,763	234,455	159,831	224,867	223,571	216,679	189,356	227,291	187,650
Ленинградская область	155,705	158,775	171,231	140,281	206,635	199,428	203,016	175,295	214,037	159,438
Новгородская область	132,368	138,673	175,209	143,991	169,836	175,961	172,083	152,016	179,913	131,432
Псковская область	106,406	113,641	140,578	118,907	143,478	142,947	143,037	132,887	155,007	110,610
Центральный район										
Брянская область	114,061	127,289	142,120	137,617	153,383	163,025	153,659	136,703	152,841	119,217
Владимирская область	125,804	146,127	176,185	148,143	172,224	174,711	167,100	147,949	177,100	140,273
Вологодская область	133,494	130,060	165,125	146,423	169,576	169,817	164,576	146,180	173,417	130,282
Калужская область	133,289	136,262	180,900	135,537	176,651	180,180	173,417	152,281	181,251	132,239
Костромская область	104,495	108,866	131,323	113,238	138,740	146,680	139,919	129,047	145,892	113,144
г. Москва	170,951	193,515	249,321	171,078	248,166	239,321	233,871	195,657	258,973	180,055
Московская область	156,508	178,567	226,641	157,624	223,900	220,056	214,975	183,936	217,998	165,375
Орловская область	119,104	131,474	152,168	137,639	160,737	163,953	159,276	141,766	161,118	116,936
Рязанская область	116,648	122,339	151,775	137,688	155,605	162,049	156,960	142,779	163,629	118,134
Самарская область	112,217	119,574	146,134	133,718	158,000	157,382	155,234	136,593	166,606	119,159
Тверская область	121,231	134,108	173,908	126,545	172,807	175,827	173,005	152,948	184,127	128,635
Тульская область	136,505	139,493	181,831	156,494	194,741	198,279	177,181	155,490	183,840	134,540
Ярославская область	132,794	136,660	171,692	136,964	171,803	173,670	169,136	149,172	177,064	136,636
Восточный район										
Республика Марий Эл	127,407	144,555	189,470	121,957	149,587	148,927	147,153	131,128	153,403	127,331
Республика Мордовия	123,037	124,906	169,567	131,576	160,186	162,106	159,234	143,763	171,301	127,333
Чувашская Республика	126,076	132,012	162,733	149,941	160,251	161,949	158,273	139,966	162,132	127,333
Кировская область	123,475	127,906	158,866	131,692	163,217	164,927	160,925	145,526	174,526	129,378
Нижегородская область	123,330	118,458	137,664	128,506	137,752	145,141	140,611	125,108	152,207	120,939
Южный район										
Волгоградская область	124,624	127,822	158,956	149,651	165,318	164,237	159,889	141,484	171,904	131,710
Воронежская область	124,816	138,887	171,244	148,030	171,421	178,249	172,980	154,725	181,769	137,173
Курчская область	124,052	135,676	168,724	126,323	171,074	173,049	169,644	149,560	173,114	136,360
Курчская область	115,919	123,901	154,247	122,010	154,154	159,050	153,727	141,895	161,624	121,212
Липецкая область	115,339	122,907	147,615	132,011	152,109	153,949	152,555	137,478	164,714	119,710
Тамбовская область										
Поволжский район										
Республика Калмыкия	118,140	117,600	148,401	136,660	144,747	144,071	143,984	138,780	146,461	120,200
Республика Татарстан	123,428	135,295	176,466	133,641	169,799	168,220	167,993	151,725	173,243	125,267
Самарская область	112,330	120,982	149,820	120,003	152,658	160,744	154,323	140,576	156,526	124,164
Астраханская область	131,953	155,677	187,782	141,083	177,621	180,250	178,059	155,125	183,361	146,146
Волгоградская область	134,430	143,072	185,499	133,731	177,819	168,680	177,100	155,946	184,996	135,353
Пензенская область	118,809	123,822	148,270	171,771	166,156	165,759	162,982	138,556	167,690	128,726
Самарская область	121,162	126,834	155,650	174,750	153,281	155,219	156,848	139,227	155,626	117,726
Удмуртская область	121,004	121,673	154,676	132,924	154,367	156,049	157,604	141,577	168,786	126,166

Строительно-монтажные работы

© КО-ИНВЕСТ 2019

Выпуск 107 • апрель 2019

Таблица- Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки

[illegible]

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект (Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997).

В определении Тарасевича Е.И. прибыль предпринимателя предполагает расчет дохода от инвестированных средств.

Прибыль предпринимателя принята для объектов оценки производственно-складского назначения в размере **15,3%** на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов.», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018г, п. 4.1, таблица 44, стр.94

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Существует три вида износа: *физический, функциональный, внешний*. В результате износа рыночная стоимость объекта снижается относительно восстановительной стоимости. Износ на земельный участок не начисляется.

Физический износ является результатом разрушения объекта, потери его первоначального состояния вследствие эксплуатации. В результате объект и его составные элементы теряют стоимость, которая может быть восстановлена ремонтом.

Функциональный /моральный/ износ является следствием потери стоимости в результате недостатков проектирования, а также вследствие морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности объекта вследствие влияния внешней среды. Это является важным фактором для установления степени снижения рыночной цены объекта. Износ внешнего воздействия может быть связан с общим упадком района, в котором расположен объект или состоянием рынка.

Восстановительная стоимость с учетом износа определяется по формуле:

$$Визн = B * (1 - (1 - \Phi) * (1 - M) * (1 - ВН)),$$

где: Φ -физический износ,

M-моральный износ,

ВН- внешний износ.

Оценка величины физического износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

В настоящем отчете для оценки физического износа применен метод «эффективного возраста» согласно «Руководству по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений» РТМ 1652-10-91. Физический износ равен израсходованной доле продолжительности экономической жизни рассматриваемого объекта или его элемента:

$$\Phi И = T / T_n,$$

где: $\Phi И$ –физический износ;

Тн – нормативная продолжительность экономической жизни (РУКОВОДСТВО по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91, приложение 1; ВСН 58-88(р));

Т – эффективный возраст объекта оценки (с момента постройки либо с момента проведения капитального ремонта).

Сборник УПВС	сб.26 отд .2, табл.124	ориентировочно ориентировочно
год постройки/капитального ремонта	2000	
год текущего ремонта	-	
Сейчас	2019	

по ВСН

Здание кад.№32:31:0120401:37

№ п/п	Элементы здания	Удельные веса, %	Восстановительная стоимость в руб.	Норматив. срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Исправимый физический износ, %	Накопленный износ, %
1	Фундаменты	17	4 272 189	125	19	40	40
2	Стены и перегородки	22	5 528 715	125	19	85	85
3	Покрытие и перекрытия	17	4 272 189	125	19	85	85
4	Кровля	10	2 513 052	40	19	100	100
5	Полы	10	2 513 052	40	19	100	100
6	Проемы	4	1 005 221	30	19	100	100
7	Отделочные работы	3	753 916	20	19	100	100
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	8	2 010 442	40	19	100	100
9	Прочие работы	9	2 261 747	40	19	85	85
	ИТОГО:	100,00	25 130 524			83	83

Сборник УПВС	сб.1 отд .2, табл.49
год постройки/капитального ремонта	1983
год текущего ремонта	-
Сейчас	2019

по ВСН

Здание кад.№32:31:0120401:42

№ п/п	Элементы здания	Удельные веса, %	Восстановительная стоимость в руб.	Норматив. срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Исправимый физический износ, %	Накопленный износ, %
1	Фундаменты	4,00	5 390	125	36	29	29
2	Стены и перегородки	20,00	26 950	125	36	40	40
3	Перекрытия и покрытия	12,00	16 170	125	36	30	30
4	Крыши	15,00	20 212	40	36	90	90
5	Полы	9,00	12 127	40	36	90	90
6	Проемы	11,00	14 822	30	36	80	80
7	Отделочные работы	6,00	8 085	20	36	95	95
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и	18,00	24 255	40	36	80	80

	слаботочные устройства						
9	прочие работы	5,00	6 737	40	36	90	90
	ИТОГО:	100,00	134 748			68	68

Сборник УПВС	сб.26 отд .2, табл.124
проёмы	1983
внутренняя отделка	-
Сейчас	2019

по ВСН

Здание кад.№32:31:0120401:45

№ п/п	Элементы здания	Удельные веса, %	Восстановительная стоимость в руб.	Норматив. срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Исправимый физический износ, %	Накопленный износ, %
1	Фундаменты	17	244 463	125	36	29	29
2	Стены и перегородки	22	316 365	125	36	29	29
3	Покрытие и перекрытия	17	244 463	125	36	29	29
4	Кровля	10	143 802	40	36	90	90
5	Полы	10	143 802	40	36	90	90
6	Проемы	4	57 521	30	36	100	100
7	Отделочные работы	3	43 141	20	36	100	100
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	8	115 042	40	36	60	60
9	Прочие работы	9	129 422	40	36	80	80
	ИТОГО:	100,00	1 438 021			53	53

Сборник УПВС	сб.8 отд .1, табл.3
общая площадь (кв.м.)	2000
группа капитальности	-
Сейчас	2019

ориентировочно
ориентировочно

по ВСН

Здание кад.№32:31:0120401:126

№ п/п	Элементы здания	Удельные веса, %	Восстановительная стоимость в руб.	Норматив. срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Исправимый физический износ, %	Накопленный износ, %
1	Фундаменты	9,00	12 127	125	19	40	40
2	Стены и перегородки	24,00	32 340	125	19	85	85
3	Перекрытия и покрытия	20,00	26 950	125	19	85	85
4	Крыши	16,00	21 560	40	19	100	100
5	Полы	5,00	6 737	40	19	85	85
6	Проемы	10,00	13 475	30	19	100	100
7	Отделочные работы	3,00	4 042	20	19	100	100
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	5,00	6 737	40	19	100	100
9	прочие работы	8,00	10 780	40	19	85	85

ИТОГО:	100,00	38 120 535		86	86
--------	--------	------------	--	----	----

Функциональный износ

Признаком функционального износа здания является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

К функциональному износу относят также сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях.⁴ Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n],$$

где

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Так как объектом оценки являются отдельные здания имущественного комплекса, находящиеся в городе с развитой инфраструктурой, то функциональный износ составляет 0%.

Экономический (внешний) износ

Внешний износ представляет собой обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения, потерей рынка.

Существенными факторами, влияющими на внешний износ объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики, размер, состояние рынка недвижимости в регионе и населенном пункте. Однако внешний износ, в большинстве случаев, определяется исходя из местоположения, и способен в большей степени влиять на цену. Для определения величины внешнего износа оценщиком был проведен анализ внешних факторов, влияющих на возможность реализации объекта оценки в сложившихся условиях.

Для определения величины экономического (внешнего) устаревания необходимо провести анализ ликвидности оцениваемого объекта. Ликвидность определяется в

⁴ http://www.znaytovar.ru/gost/2/Ocenka_funkcionalnogo_moralnog.html

зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса характеризует степень реакции спроса на действие какого-либо фактора. В данном случае в связи с невостребованностью подобных объектов у покупателей, при изменении цены продажи объекта оценки спрос не изменится, что свидетельствует о низкой эластичности спроса.

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможностью приносить доход. В случае соответствия объекта недвижимости современным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход без дополнительных вложений при его текущем использовании. Объекты функционально пригодны для эксплуатации.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам. Объект оценки имеет соответствующие правоустанавливающие и технические документы, состояние объекта и его характеристики отражены в технических документах.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Проведенный анализ позволяет сделать следующий вывод: спрос на объект оценки низкий в связи со специфическим назначением объектов.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о низкой степени ликвидности объекта оценки, с примерным сроком реализации от 9 до 18 месяцев.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-3	3-9	9-18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» от 25.11.2011 г., [Электронный ресурс]// Официальный сайт Ассоциации Российских банков-

http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otenochnoy_devatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otenka_imushch-412359/?sphrase_id=145064

Таким образом, необходимо выявить влияние выше указанных факторов на рыночную стоимость через коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене и степень специализации объекта на рыночную стоимость объекта.

Таблица -Определение коэффициента, учитывающего влияние внешних факторов на рыночную стоимость объекта

Количество потенциальных покупателей	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента, К	Величина внешнего износа $I_z = (1-K)*100, \%$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1	0
	Средняя	Сильно эластичный	1	0
	Значительная	Средне эластичный	0,94	6
Среднее	Незначительная	Слабо эластичный	0,85	15
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76	24
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68	32
Незначительное	Незначительная	Средне	0,46	54

		неэластичный		
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16	84
	Значительная	Абсолютно неэластичный	- В данной ситуации имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость	

Источник информации: Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК [Электронный ресурс]//Оценочная деятельность .- 2008.-№1 - http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_56-59.pdf

Таким образом, учитывая все особенности объекта оценки, величина внешнего износа, определена в размере **54 и 84 (для разрушенных зданий)%**.

Совокупный износ рассчитывался следующим образом:

$$И = 1 - (1 - Kф) * (1 - Kфункц) * (1 - Kэ),$$

где **И** – накопленный износ;

Kф – коэффициент физического износа;

Kфункц – коэффициент функционального износа (устаревания);

Kэ – коэффициент внешнего износа (экономического устаревания).

Таблица -Расчет рыночной стоимости объектов оценки (зданий, сооружений), рассчитанной при помощи Затратного подхода

Наименование	год постройки	Накопленный физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Совокупный износ, %	В, руб.	В с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом руб.
Здание кад. №32:31:0120401:37	2000	82,60	0,00	84,00	97,00	25 130 524	28 975 494	869 265
Здание кад. №32:31:0120401:42	1983	67,75	0,00	54,00	85,00	134 748	155 365	23 305
Здание кад. №32:31:0120401:45	1983	53,13	0,00	54,00	78,00	1 438 021	1 658 038	364 768
Здание кад. №32:31:0120401:126	2000	86,05	0,00	84,00	98,00	38 120 535	43 952 977	879 060
Итого								2 136 398

Поскольку стоимости объектов оценки определялись одним подходом- ему присвоен удельный вес 1.

Таблица - Определение итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки.

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, руб.</i>
1	Здание кад.№32:31:0120401:37	6131,9	869 265	не применялся	не применялся	869 265
2	Здание кад.№32:31:0120401:42	26,2	23 305	не применялся	не применялся	23 305
3	Здание кад.№32:31:0120401:45	361,2	364 768	не применялся	не применялся	364 768
4	Здание кад.№32:31:0120401:102	1357,8	не применялся	1 363 232	не применялся	1 363 232
	Здание кад.№32:31:0120401:126	11239,3	879 060	не применялся	не применялся	879 060
	ИТОГО					3 499 630

Финансовый управляющий
Трача Н.М.



Скрипко Е.М.