

**ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**ДЕТСКИЙ САД,**

**РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

**Г. МОСКВА, УЛ. ЮЖНАЯ. Д.23**

**РЕГ. № 01/2000**

*Заказчик:*

**ООО "Стройтехника"**

*Исполнитель:*

**ООО "Эксперт+"**

Дата составления 17.02.2005 г.  
Рег. № 01/2000

Директору  
ООО "Стройтехника"  
Иванову И. И.

## Сопроводительное письмо

В соответствии с Договор № 012 от 31.12.2004. ООО "Эксперт+" провело независимую оценку рыночной стоимости объекта недвижимости.

ООО "Эксперт+" осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ), стандартами оценки, утвержденными Постановлением Правительства № 519 от 06.07.2001 г. и №456 от 18.01.1999 г. выдана Лицензионной палатой г. Москвы. Деятельность ООО "Эксперт+" по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ООО Страж, полис № 1234567890.

Объект оценки: Детский сад, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южная, д.23 (далее по отчету ОБЪЕКТ).

Балансовая стоимость: 300 000,00р.

Собственник: ООО "Гермес"

Цель оценки: определение рыночной стоимости

Назначение оценки: для продажи.

Дата оценки: 01.01.2005.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимости Детский сад, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южная, д.23, по состоянию на 01.01.2005, составляет:

**1 570 603,57р.**

**(один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот три рубля )**

«итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...»

(см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.).

Характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Генеральный директор  
ООО "Эксперт+"

\_\_\_\_\_ Петров П. П.

# Оглавление

<b>1</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
2.1	Лицензирование .....	6
2.2	Страхование ответственности .....	6
2.3	Нормативные обоснования проведения оценки .....	6
2.4	Декларация качества оценки .....	6
2.5	Допущения и ограничивающие условия .....	7
2.6	Термины и определения .....	8
2.7	Применяемые стандарты.....	9
2.8	Процедура оценки .....	10
<b>3</b>	<b>СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
3.1	Юридическое описание прав .....	11
3.2	Описание месторасположения объекта оценки .....	11
3.3	Общие данные по объекту оценки .....	11
<b>4</b>	<b>ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
4.1	Затратный подход.....	16
4.2	Доходный подход .....	16
4.3	Подход сравнительного анализа продаж .....	17
4.4	Согласование результатов .....	18
4.5	Обоснование выбора подхода оценки.....	18
<b>5</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПОДХОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>ЛИТЕРАТУРА.....</b>	<b>29</b>

# 1 Задание на оценку

Согласно Договор № 012 от 31.12.2004 производится независимая оценка рыночной стоимости объекта недвижимости для целей продажи.

## Заказчик экспертизы:

ООО "Стройтехника" в лице Директора Иванова Ивана Ивановича  
Юридический адрес и банковские реквизиты:

Юридический адрес: г Москва ул Неизвестная д23 ИНН 1234567890

р/с 12345678901234567890 в Бизнесбанк

к/с 12345678901234567890, БИК 123456789

## Владелец имущества:

ООО "Гермес" в лице Генерального Директора Александрова Сергея Петровича

Юридический адрес и банковские реквизиты:

Юридический адрес: 123456 г. Москва ул. Несуществующая д.45 ИНН 1111111111

р/с 22222222222222222222 в филиал №32 банка Маяк

к/с 44444444444444444444, БИК 333333333

## Исполнитель:

ООО "Эксперт+" в лице Генерального Директора Петрова Петра Петровича

Юридический адрес и банковские реквизиты:

Юридический адрес: г. Москва. ул. Строителей, д 1. ИНН 1234567890

р/с 12345678901234567890 в филиал №12 банка Феникс

к/с 11111111111111111111, БИК 111111111.

Объект оценки: Детский сад, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южная. д.23 (далее по отчету ОБЪЕКТ).

Балансовая стоимость: 300 000,00р.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: для продажи.

Дата оценки: 01.01.2005

Форма отчета: Письменная.

## **2 Общие сведения**

### *Лицензирование*

№456 от 18.01.1999 г выдана Лицензионной палатой г. Москвы.

### *Страхование ответственности*

Деятельность ООО "Эксперт+" по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ООО Страж, полис № 1234567890.

### *Нормативные обоснования проведения оценки*

Проведение оценки объекта, в настоящий момент регулируется:

Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г., № 135-ФЗ, статья 6.

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

«Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право, на проведение оценки объекта оценки, является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета, бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

### *Декларация качества оценки*

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ) и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.

### *Допущения и ограничивающие условия*

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие

изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части отчета.

### ***Термины и определения***

В соответствии с упомянутыми стандартами в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

*Оценка стоимости* — профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

*Объекты оценки* — объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст.128 ГК).

*Имущество* — совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического):

*Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты* и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т. д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются *движимым имуществом*. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

*Неиспользованный участок* — часть земельной поверхности, имеющая уникальное, присущее только ей местоположение без осуществленных на ней улучшений.

*Улучшения* — выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

*Оценочная стоимость* — вид и величина стоимости объекта оценки в обобщенном денежном эквиваленте. Величина оценочной стоимости не является постоянной, а зависит от времени и назначения оценки.

*Цель оценки* — установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

*Назначение оценки* — проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т. д.

*Дата оценки* — дата, на которую действительна оценочная стоимость.

*Субъекты оценки* — исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по оценочной деятельности, и потребители их услуг (заказчики).

В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (оценщики стоимости), так и юридические (оценочные организации) лица.

*Оценщик* — физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

*Идентификация* — это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

## ***Применяемые стандарты***

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других — производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ).

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.

## *Процедура оценки*

Процесс оценки является последовательностью действий, при котором ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- интервью с собственником либо заказчиком оценки; сбор информации и документов, необходимых для выполнения расчетов;
- личный осмотр объекта оценки;
- анализ предоставленной владельцем либо заказчиком информации и данных, полученных в результате исследования рынка аналогов;
- необходимые расчеты и оформление экспертного заключения.

### 3 Справочная информация по объекту оценки

#### *Юридическое описание прав*

#### *Описание месторасположения объекта оценки*

#### *Общие данные по объекту оценки*

##### **Описание объекта**

адрес	г. Москва, ул. Южная. д.23
инвентарный номер	34567/89 л1
балансовая стоимость	300 000,00р.

По оцениваемому ОБЪЕКТУ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

##### **Переданный документ**

Согласно представленных Заказчиком данных ОБЪЕКТ оценки представляет собой следующее:

##### **Техническая характеристика**

год постройки	2005;
год ввода в эксплуатацию	1988;
число этажей	1
строительный объем (куб. м)	1500
общая площадь (кв. м)	550

##### **Конструктивные особенности**

Фундаменты бетонные;

Стены кирпичные;

Перегородки кирпичные;

Перекрытия железобетонные;

Кровля рулонная;

Полы деревянные;

Полы дощатые;

Полы паркетные;

Оконные проемы деревянные;

Дверные проемы деревянные;

Отделочные работы простая окраска;

Отопление печное печное отопление;

Водопровод;

Электроосвещение;

Лестницы деревянные;

Остальное (в прочих работах);

### Результаты внешнего осмотра объекта:

06.07.2000 оценщиками был проведен визуальный осмотр оцениваемого ОБЪЕКТА.

Конструктивные особенности здания соответствует данным, указанным в документах, представленных Заказчиком.

В ходе осмотра выявлено:

Искривление стен, разрушение цоколя и прочие дефекты

В результате проведения осмотра была составлена *ведомость дефектов*.

**Ведомость дефектов для объекта «Детский сад», расположенного по адресу «г. Москва, ул. Южная. д.23»**

Элемент	Площадь %	Описание дефектов
Фундаменты бетонные	50	искривление и значительная осадка отдельных участков стен (неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 ее длины), развитие осадок не наблюдается, распространение трещин на всю высоту здания (ширина раскрытия до 10 мм),
Фундаменты бетонные	50	разрушение цоколя, развитие деформаций фундаментов,
Кровля рулонная	100	массовые протечки, отслоение покрытия от основания,
Оконные проемы деревянные	100	частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов,
Дверные проемы деревянные	100	дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки,
Отопление печное печное отопление	100	мелкие трещины в штукатурке печи, вертикальных разделках или швах изразцов,
Отопление печное	100	глубокие трещины и сдвиг кирпичей в топливнике,

печное отопление		
------------------	--	--

## 4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

*Наилучшее и наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Исходя из ситуации, которая сложилась на рынке в данном секторе недвижимости, анализа характеристик оцениваемых нежилых помещений, месторасположения, физического состояния, изложенных в *п.3*. настоящего отчета, оценщики пришли к следующему выводу: оптимальным, то есть наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого ОБЪЕКТА является использование в качестве

**[эффективное использование объекта].**

## **5 Определение типа стоимости и обоснование его выбора.**

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций *рыночной стоимости имущества*.

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

## **6 Обоснование выбора подхода оценки**

При оценке объектов недвижимости эксперты обычно используют три основных подхода:

затратный подход;

подход сравнительного анализа продаж;

доходный подход.

### ***Затратный подход***

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т. е. «улучшений», с учетом фактического износа. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированной недвижимости, а также при определении рыночной стоимости объектов недвижимости на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют.

### **Основные этапы процедуры оценки:**

- расчет стоимости прав долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования;
- расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки;
- определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов;
- уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта;
- суммирование стоимости прав аренды земельного участка и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

### ***Доходный подход***

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

### **Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:**

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

### ***Подход сравнительного анализа продаж***

Подход сравнительного анализа продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

### **Основные этапы процедуры оценки:**

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты

при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;

- корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

### **Согласование результатов**

Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости получается в результате согласования скорректированных результатов, полученных разными подходами оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + C_3 \times K_3}{K_1 + K_2 + K_3}$$

где:

- C – средневзвешенная рыночная стоимость;
- C1 – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;
- C2 – рыночная стоимость, рассчитанная подходом сравнения продаж;
- C3 – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом;
- K1; K2; K3 – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты по тому или иному подходу определяются в зависимости от достоверности информации используемой в том или ином подходе, как по самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации и определяются самими экспертами исходя из своего опыта практической работы.

### **Обоснование выбора подхода оценки**

В данном отчете расчет рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Южная, д.23**, проводится тремя подходами: *затратным подходом*, отражающим фактические затраты на строительство объекта недвижимости плюс затраты на приобретение прав аренды участка и его подготовку к строительству и являющимся приемлемым ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимого имущества, *сравнительным подходом* моделирующим поведение рынка путем сравнения

оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу и *доходным подходом*, основанным на расчете дохода от использования недвижимости.

## 7 Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом

При определении рыночной стоимости затратным подходом производится расчет полной восстановительной стоимости\* объекта с учетом его фактического состояния на момент оценки и с учетом стоимости земельного участка.

\* в настоящем отчете «полная восстановительная стоимость» трактуется как стоимость замещения в текущих ценах имущества, аналогичного данному, имеющего эквивалентную полезность и схожие характеристики без учета износа, при этом необходимо исходить из условия наилучшего и наиболее эффективного использования.

Полная восстановительная стоимость зданий и сооружений определяется затратами на создание новых зданий и сооружений, в современных условиях, с сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов недвижимости: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, затрат на топливо, энергию, эксплуатацию машин, оборудования, инвентаря, транспортных тарифов и т. д.

*Оценка стоимости земельного участка.*

[Оценка стоимости земельного участка в Вашем регионе.]

*Общие положения по определению полной восстановительной стоимости.*

В данном случае расчет полной восстановительной стоимости ОБЪЕКТА оценки, по состоянию на 01.01.2005, проводился с использованием укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС) и коэффициентов пересчета стоимости строительства из базовых цен 1969 г. в цены на Январь 2005.

Укрупненные показатели составлены на базисном уровне цен по состоянию на 1 января 1969 г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема в зависимости от назначения зданий, их конструкций, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость зданий и сооружений и в том числе:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и плановые накопления;

- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то:
- затраты на временные здания и сооружения, вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительного-монтажных рабочих и оргнабору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Укрупненные показатели включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

- общестроительные работы (земляные работы, фундаменты, каркас, стены, перекрытия и покрытия, перегородки, кровля, проемы, полы, металлоконструкции, отделка и прочие работы);
- санитарно-технические работы (водопровод холодной воды, водопровод горячей воды, канализация, отопление, вентиляция и т.д.);
- электроосвещение;
- технологические трубопроводы;
- приобретение и монтаж оборудования (технологическое оборудование, электрооборудование, КИП и автоматика, связь и сигнализация).

В состав оценочных таблиц входят следующие показатели:

- группа капитальности здания;
- характеристика конструкций здания и элементов его благоустройства;
- стоимость единицы строительного объема за 1 куб.м;
- необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства;
- удельные веса отдельных конструктивных элементов в %.

Восстановительная стоимость здания (сооружения), рассчитанная с применением УПВС, соответствует стоимости строительства этого же здания (сооружения), получаемой в сводном сметном расчете.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости.

В связи с наличием поясных цен на привозимые материалы и тарифов на электроэнергию, местных отпускных цен на нерудные материалы, а также поясных коэффициентов на заработную плату рабочих-строителей вся территория страны разделена на десять

территориальных поясов. Вследствие различных требований, предъявляемых к конструкциям зданий в разных климатических условиях (глубина заложения фундаментов, толщина стен, утепление чердачных перекрытий др.), а также различных размеров удорожания строительства при производстве работ в зимнее время вся территория страны разбита на четыре климатических района.

В сборниках УПВС указана восстановительная стоимость условно для II климатического района. Для определения восстановительной стоимости зданий, расположенных в I, III и IV климатических районах, к УПВС соответствующего территориального пояса применяются поправочные коэффициенты.

Сборники УПВС не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах (кроме отдельных жилых зданий, запроектированных с учетом сейсмичности). Поэтому для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к УПВС применяются поправочные коэффициенты.

Для пересчета сметной стоимости строительства из базовых цен 1969 г. в цены на 01.01.2005 рассмотрены:

индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отрасли промышленности и направлений в составе отраслей к 1984 г., согласно Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года;

### ***Расчет полной восстановительной стоимости.***

Учитывая все вышеизложенное, стоимость строительства в целом определяется как:

$$C_{зд} = (C_{1991} \cdot S_{общ} \cdot K_{1991-01.01.2005}) + НДС + ПРИ_{инв}$$

где:

$C_{1991}$  - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1991 года (куб.м.);

$$C_{1991} = C_{69} \cdot K_{отр} \cdot K_{тер}$$

где

$C_{69}$  - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1969 года по сборнику УПВС;

$K_{отр}$  - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отрасли промышленности и направлений в составе отраслей к 1969 г.

$K_{тер}$  - территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям и т.д..

$S_{\text{общ}}$  – Объем, куб.м.;

$K_{1991-01.01.2005}$  – расчетные коэффициенты пересчета стоимости строительства;

НДС – налог на добавленную стоимость;

ПРИНв – предпринимательская прибыль, - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика. Величина предпринимательской прибыли определяется на основании исследования рынка.

### ***Полная восстановительная стоимость здания.***

Расчет полной восстановительной стоимости см. *Приложение №1* настоящего отчета.

### ***Определение износа.***

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в *обесценении*.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

### ***Физический износ.***

*Физический износ*, есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

В данном отчете физический износ определен на основании составленной ведомости дефектов в соответствии со справочником ВСН 53-86(р).

Расчет физического износа по оцениваемому ОБЪЕКТУ см. *Приложение №1* настоящего отчета.

### ***Функциональный износ.***

*Функциональный износ* отражает потерю стоимости из-за неспособности здания адекватно выполнять на момент проведения оценки те функции, для которых оно предназначено.

Для оцениваемого ОБЪЕКТА функциональный износ **отсутствует**.

### ***Внешний износ.***

Внешний износ это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др.

Для оцениваемого ОБЪЕКТА внешний износ **отсутствует**.

### ***Определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки затратным подходом.***

Учитывая вышесказанное, рыночная стоимость оцениваемого ОБЪЕКТА, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на **01.01.2005**, составляет:

**1 570 603,57р.**

**(один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот три рубля )**

Расчет рыночной стоимости затратным подходом см. *Приложение №1* настоящего отчета.

## **8 Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом**

## **9 Расчет рыночной стоимости объекта подходом сравнения продаж**

## 10 Согласование результатов

В данном отчете расчет рыночной стоимости недвижимости осуществлялся с использованием трех подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного. В результате расчетов оцениваемого ОБЪЕКТА недвижимости с использованием этих трех подходов, по состоянию на 01.01.2005, были получены следующие результаты:

Затратный подход	1 570 603,57р.
Доходный подход	0,00р.
Сравнительный подход	0,00р.

При согласовании результатов полученных при использовании каждого из этих подходов, мы учитывали следующие факторы:

объем и достоверность исходной информации для проведения расчетов с использованием каждого из подходов;

цель оценки;

принципы лежащие в основе каждого из подходов к оценке;

соответствие результатов полученных при использовании каждого из подходов текущей рыночной ситуации в секторе.

При согласовании результатов по этим трем подходам расчета принимается, что все три подхода являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость ОБЪЕКТА.

Исходя из вышесказанного, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход расчета	Весовые коэффициенты, %
Затратный подход	100%
Подход сравнения продаж	00%
Доходный подход	00%

Итоговый расчет рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки, по состоянию на 01.01.2005 см.

Приложение №1 настоящего отчета.

## 11 Заключение

Оценка объекта **Детский сад** проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на **01.01.2005**. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемого ОБЪЕКТА в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

Характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенных расчетов установлено, что рыночная стоимость объекта **Детский сад**, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Южная. д.23**, по состоянию на **01.01.2005**, составляет:

**1 570 603,57р.**

*(один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот три рубля )*

«итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...»

(см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.).

Отчет подготовил(и) оценщик(и): **Сидоров Петр Сергеевич**.

**Генеральный директор  
ООО "Эксперт+"**

\_\_\_\_\_ **Петров П. П.**

## 12 Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135;
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001 г.;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации;
4. Международные стандарты оценки МСО 1-4;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.;
6. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Н.. перевод с английского, Москва, 1995 г.;
7. «Организация и финансирование инвестиций», Сергеев И. В., Веретенникова И. И. учебное пособие, Москва, 2001 г.;
8. Сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете» Госстрой СССР, 1971 г.;
9. «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88р;
10. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой;
11. Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д, «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты»
12. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 года, «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек»
13. «Положение о проведение планово-предупредительного ремонта» Госстроя СССР;

## Приложение 1

Расчет рыночной стоимости объекта Детский сад,  
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Южная. д.23

Расчет полной восстановительной стоимости здания осуществляется по следующей формуле:

$$C_{зд} = (C_{1991} \cdot S_{общ} \cdot K_{1991-01.01.2005}) + НДС + ПРИ_{инв}$$

$$C_{1991} = C_{69} \cdot K_{отр1991} \cdot K_{тер1991}$$

где:

$C_{69УПВС}$ - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1969 года по сборнику УПВС;	24,80р. за 1 куб.м. (сборник УПВС №32/70, табл.№039);
$C_{69}$ - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1969 года по сборнику УПВС с учетом поправок; <b>Учтенные поправки:</b> на различие групп капитальности - 16,00% на различие конструкций - -0,90% на наличие подвала (техподполья) - 13,33%	32,31р. за 1 куб.м.
$S_{общ}$ - Объем	1500 куб.м.
$K_{отр1991}$ - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отрасли промышленности и направлений в составе отраслей к 1969 г.	1,8837
$K_{тер}$ - территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям и т.д.	0,9292
$C_{1991}$ - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1991 года за 1 (куб.м.);	56,56р. за 1 куб.м.
$K_{1991-01.01.2005}$ – расчетные коэффициенты пересчета стоимости строительства;	(указан для каждого конструктивного элемента отдельно);
НДС	20%

Налог на продажу	2%
Полная восстановительная стоимость в ценах на 01.01.2005 с учетом налогов, неучтенных в коэффициентах и нормативах накладных расходов и сметной прибыли, НДС и предпринимательской прибыли р.	1 867 434,73р.

### Дополнительные поправки

№ п/п	Наименование	Значение
1	2	3
1.	Наличие кондиционирования	10 000,00р.

### Расчет фактического износа

Фактический износ ОБЪЕКТА оценки, на момент оценки, осуществляется по следующей формуле:

$$S = I - (I - F) \cdot (I - V) \cdot (I - E)$$

где:

S - фактический износ

F - выраженная в долях степень частичного обесценения физического

V - выраженная в долях степень частичного обесценения функционального

E - выраженная в долях степень частичного обесценения внешнего

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ, %
1	2	3	4
1.	Фундаменты бетонные	11,00	65,00
2.	Стены кирпичные	16,80	0,00
3.	Перегородки кирпичные	4,20	0,00
4.	Перекрытия железобетонные	6,00	0,00
5.	Кровля рулонная	8,00	70,00
6.	Полы деревянные	4,50	0,00
7.	Полы дощатые	9,00	0,00
8.	Полы паркетные	1,50	0,00
9.	Оконные проемы деревянные	5,60	10,00
10.	Дверные проемы деревянные	4,40	25,00
11.	Отделочные работы простая окраска	13,00	0,00
12.	Отопление печное печное отопление	2,15	25,00
13.	Водопровод	0,90	0,00
14.	Электроосвещение	2,06	0,00
15.	Лестницы деревянные	4,00	35,00
16.	Остальное (в прочих работах)	6,00	0,00
	Итого:	99,10 %	16,00%

---

Физический износ (F) *, %	16,00%
---------------------------	--------

Функциональный износ, %	0,00%
-------------------------	-------

Внешний износ, %	0,00%
------------------	-------

Фактический износ ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки:	16,00%
--	--------

\* физический износ определяется на основании экономического срока жизни

Восстановительная стоимость (с учетом фактического износа) ОБЪЕКТА оценки, затратным подходом, по состоянию на дату оценки, р.:	1 570 603,57р.
---	----------------

