

Отчет № 11-04-20 об оценке объекта оценки

Наименование работы – рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (детский сад), здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов, с учётом выполнения работ по засыпке траншей и котлованов, планировке площадей.

Адрес (местоположение) - Челябинская обл., п.Ишалино, ул.Новая, д.36.

Дата оценки – 13 апреля 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом
Аргаяшского муниципального района.

ОЦЕНЩИК: Индивидуальный предприниматель
Спицына А.А.

Оглавление

Глава I	Основные факты и выводы	3
Глава II	Задание на оценку	3
Глава III	Применяемые стандарты оценочной деятельности	4
Глава IV	Основные термины и определения	5
Глава V	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
Глава VI	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
Глава VII	Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
Глава VIII	Описание объекта оценки	11
Глава IX	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	16
Глава X	Анализ наиболее эффективного использования	23
Глава XI	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	24
Глава XII	Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	29
Глава XIII	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.	42
	Иллюстративный фотоматериал	44
	Копия выписки из реестра муниципального имущества от 26.03.2020 г. № 83	55
	Копия свидетельства о государственной регистрации права от 01.03.2013 г. серия 74 АД № 262601	56
	Копия Акта выбора земельного участка от 29 октября 1985 г.	57
	Копия Представления Администрации Аргаяшского муниципального района от 19.03.2019 г. № 959	64
	Копия Решения собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 27 марта 2019 г. № 23	65
	Информация по обзору рынка	66
	Копия страхового полиса	71
	Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации	72
	Список литературы	73

I. Основные факты и выводы.

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки от 13.04.2020 № 15
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект незавершенного строительства (детский сад), здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов, с учётом выполнения работ по засыпке траншей и котлованов, планировке площадей.
Результаты оценки	
Стоимость, рассчитанная:	
Затратным подходом	558 336 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч триста тридцать шесть) рублей без учета НДС. 670 003 (Шестьсот семьдесят тысяч три) рубля с НДС.
Сравнительным подходом	Не использовался (см. Обоснования в тексте отчета)
Доходным подходом	Не использовался (см. Обоснования в тексте отчета)
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	558 336 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч триста тридцать шесть) рублей без учета НДС. 670 003 (Шестьсот семьдесят тысяч три) рубля с НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (п.2 ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.)

II. Задание на оценку.

Таблица 2.

Объект оценки	Объект незавершенного строительства (детский сад), здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов, с учётом выполнения работ по засыпке траншей и котлованов, планировке площадей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование значения величины рыночной стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (п.4 ФСО № 2).
Вид стоимости	Рыночная.
Дата оценки	13.04.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из признания достоверности полученных от заказчика документов. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не проводит измерения количественных и качественных характеристик (параметров) оцениваемого объекта, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы

Информация о Аргаяшском районе получена с официального сайта администрации Аргаяшского района - <http://www.argayash.ru>, справочника административно-территориального деления Челябинской области.

Описание объекта оценки.

Объектом оценки является незавершенное строительством здание детского сада, находящееся по адресу: Челябинская область, п.Ишалино, ул.Новая, д.36. Окружающая застройка – административно-жилая. Участок примыкает к березовому лесу.

Площадь здания по наружному обмеру составляет 1214 кв.м. Высота здания – 6,0 м. Строительный объем здания составляет 7527 куб.м. ($1214\text{кв.м.} \cdot (6,0\text{м} + 0,2\text{м})$). Здание с подвалом, высота подвала 1,9 м, строительный объем подвала 2550 куб.м. ($1214\text{кв.м.} \cdot (1,9\text{м} + 0,2\text{м})$).

На дату осмотра здание не завершено строительством, имеются фундаменты, стены, перекрытия, перегородки. В соответствии с копией Копия Акта выбора земельного участка от 29 октября 1985 г. предполагалось следующее инженерное обеспечение объекта оценки: центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение. На дату осмотра здания благоустройство объекта оценки не выполнено, отсутствуют заполнения проемов, полы, внутренняя и наружная отделка, внутренние санитарно-технические и электрические устройства. Ограничений (обременений) права собственности на оцениваемый объект недвижимости не зарегистрировано.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 4.

Наименование	Характеристики	Обоснование
Объект недвижимости	Отдельно стоящее здание.	Данные визуального осмотра.
Локальное местоположение	Окраина - восточная часть поселка, в районе новой усадебной застройки.	Данные визуального осмотра. Копия Акта выбора земельного участка от 29 октября 1985 г.
Площадь объекта (по наружному обмеру), кв.м.	$1214 \cdot 2 = 2428$	Измерения, проведенные оценщиком
Год застройки	1985-1990 гг. (ориентировочно).	Копия Акта выбора земельного участка от 29 октября 1985 г.
Капитальная стоимость, руб.	2 544 400	Выписка из реестра муниципальной собственности от 26.03.2020 № 83.
Кадастровый номер	-	Выписка из реестра муниципальной собственности от 26.03.2020 № 83.
Кадастровая стоимость, руб.	-	Выписка из реестра муниципальной собственности от 26.03.2020 № 83.
Группа капитальности	1-ая	Общая часть к сборникам УПВС.
Степень износа	2	Данные визуального осмотра.
Физический износ по данным органов технической инвентаризации.	-	Технические документы на здание отсутствуют

Наименование	Характеристики	Обоснование
Строительный объем здания, куб.м.	Надземная часть – 7527 Подвал – 2 583	Измерения, проведенные оценщиком
Текущее использование	Не эксплуатируется	Данные визуального осмотра.
Виды отделки (отсутствует, простая, сложная, высококачественная)	Отсутствует	Данные визуального осмотра.
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены – полной/частичной)	Отсутствует	Данные визуального осмотра.
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Отсутствует	Данные визуального осмотра.
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы.	Задание на оценку (Приложение № 1 к договору на оценку от 13.04.2020 № 15).



Рисунок 1. Скриншот публичной кадастровой карты

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.415276086335204,61.01063826094468/18/@470200?text=55.415207%2061.01019&type=5&inPoint=true>

Физическое состояние нежилого здания.

Таблица 5.

Наименование	Описание	Признаки износа
Фундаменты	Ленточные крупноблочные	Трещины, выкрошивания и местные разрушения блоков (видна арматура), выщелачивание раствора в швах между блоками.
Стены	Панели ж/б	Диагональные трещины по углам простенков, вертикальные трещины по перемычкам в местах установки балконных плит и козырьков.
Перегородки	Железобетонные	Большие сколы и сквозные трещины у мест примыкания к перекрытиям; выбоины.
Перекрытия	Железобетонные	Глубокие поперечные трещины в плитах с оголением арматуры.
Крыша	Отсутствует	
Полы	Отсутствуют	
Окна, двери	Заполнение отсутствует	
Лестницы и входы	Отсутствуют	
Внутренняя отделка	Отсутствует	
Прочие работы	Отсутствуют	

Вывод: Описание объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов, предоставленных Заказчиком. Описание технического состояния конструктивных элементов здания осуществлялось в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1979г. № 404.

III. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с п.11 ФСО 7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и месте расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, происходящих на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

2) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и предложениях с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

3) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

При покупке либо свободного участка, либо участка с улучшениями типичный покупатель интересуется, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект.

Для анализа перспектив рассматриваются следующие факторы:

- перспективность местоположения;
- состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- физические характеристики участка;
- финансовая обоснованность проекта использования.

Оценщиком проведено следующее различие между терминами “земля” и “участок”. Какая-либо часть земельной территории называется участком, если она оборудована и готова к использованию в различных целях. Улучшения, проводимые для создания участка, подразделяются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относят устройство улиц, прогуларов, дренажных и инженерных сетей. К внутренним улучшениям относят планировку, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

В соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1 к договору на оценку) расчет стоимости земельного участка не осуществлялся.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Дата ввода в эксплуатацию объекта оценки 1985-1990 г. Материалы и технология, примененные при строительстве объектов, используются и в настоящее время. В связи с изложенным, в данном отчете будет определяться стоимость воспроизводства. Расчет стоимости воспроизводства выполнен методом сравнительной единицы с помощью удельных стоимостных показателей из сборников УПВС с применением необходимых корректировок. Количественные показатели и характеристики приняты в соответствии с техническим паспортом на здание.

Стоимость воспроизводства здания определяется по формуле:

$$УС_{69} * 0 * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-01} * И_{01-до} * K1 * K2$$

- УС₆₉ – стоимость строительства 1 куб.м. в ценах 1969 г.;
- 0 – строительный объем в куб.м.;
- И₆₉₋₈₄ – индекс удорожания СМР за период с 1969 по 1984 гг.;
- И₈₄₋₉₁ – индекс удорожания СМР за период с 1984 по 1991 гг.;
- И₉₁₋₀₁ – индекс удорожания СМР за период с 1991 по 2001 гг.;
- И_{01-до} – индекс удорожания стоимости строительства с 2001 года на дату оценки;
- K1 – прибыль предпринимателя;
- K2 – налог на добавленную стоимость.

Аналогом нежилого здания является одноэтажное кирпичное здание сб.8, таб.7д первой группы капитальности.

Фундаменты - бутовые, бутобетонные или сборные железобетонные столбовые или ленточные;

Стены – кирпичные;

Перекрытия - сборные железобетонные;

Перегородки - кирпичные или из гипсовых и шлакобетонных плит;

Полы – дощатые;

Кровля - железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Место застройки относится к первому климатическому району и второму территориальному поясу. Стоимость воспроизводства одного куб.м. объема объекта аналога в ценах 1969 года составляет 23,1 рублей. Объект расположен во 2-ом климатическом районе, в связи с этим принята повышающая поправка на первый климатический район $K=1,14$. Объект фактически превышает максимальный объем, предусмотренный аналогом, приведенным в таблице № 7 д более чем на 5%. В соответствии с п.14 технической части к сборнику индикаторов стоимость рассчитана путем линейной экстраполяции с коэффициентом 0,7 и составляет 21,42руб. 1 куб.м. $((24,7-23,1)/(5-3)*(8-5)*0,7+23,1-1,68=21,42)$. Таким образом, стоимость 1 куб.м. с учетом поправки на климатический район составляет $21,42*1,14$ руб.

У оцениваемого здания имеется подвал. В таблице сборника нет оговорок о подвале. В соответствии с Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС восстановительная стоимость подвала определяется путем умножения объема подземной части здания на стоимость 1 куб.м., принятую для переоценки надземной части здания и на коэффициент $K = 0,8$. Исходя из изложенного стоимость 1 куб.м. подвала составит $19,54$ руб. $(21,42*0,8)$.

Нежилое здание является незавершенным строительством объектом - отсутствуют конструктивные элементы: крыша, полы, окна, двери, лестницы и входы, внутренняя отделка, прочие работы, санитарно-технические и электротехнические устройства.

В международных Стандартах Оценки предпринимательская прибыль обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, которая определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца. Другими словами, предпринимательская прибыль – это прибыль продавца – собственника (застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена, только в том случае, когда оцениваемый объект продается по стоимости, превышающей стоимость его строительства (материалы семинара НП СРО «АРМО» от 13-16 сентября 2005 г. г.Москва).

В связи с отсутствием рыночной информации для расчета предпринимательской прибыли о продажах объектов, аналогичных оцениваемому, предпринимательская прибыль рассчитана методом кумулятивного построения по формуле:

Безрисковая ставка + Премия за риск

Прибыль предпринимателя в настоящей работе не определялась, так как объект не подлежит достройке и будет продан под разборку (копия Решения собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 27.03.2019 г. № 23), а соответственно инвестировать деньги в новое строительство не имеет смысла, так как прибыли от строительства не будет.

Коэффициент перехода от цен 1969г. к ценам 1984 года применяется коэффициент 1,19 (1,19*1,01) (Приложение № 1, 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983 года).

Коэффициент перехода от цен 1984г. к ценам 1991 года применяется коэффициент 1,65 (1,65*1,02) (Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д).

Индекс изменения сметной стоимости СМР 1 квартала 2010г. к индексу 1991г. составляет 56,09; к индексу 2000г.- 5,15 (Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08). Тогда для внутреннего отрезка времени 91-2000гг. индекс будет равен 10,89 (56,09/5,15).

Индекс изменения сметной стоимости СМР на 2 квартал 2020 г. к базовым ценам 2001 (2000) г. составляет 6,30 (Приложение 1 к письму от 19.02.2020 г. № 5414-ИФ/09)

Исходя из изложенного, коэффициент перехода от цен 1969г. к ценам на дату оценки рассчитанный оценщиком, составляет **134,71** (1,19*1,65*10,89*6,30).

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости сооружений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;
- функциональный, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешний, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, социальной и экологической обстановки.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а так же жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

Наиболее распространенный метод расчета физического износа – *нормативный метод*, определяется на основании данных визуального осмотра зданий и рассчитывается по формуле:

$$\Phi_{и} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times L_i$$

где $\Phi_{и}$ – физический износ объекта, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента, системы, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента, системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов, систем здания.

Метод компенсации затрат

Согласно данной методике физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

Метод хронологического возраста

Согласно данной методике физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$\text{Ифиз} = \text{Тхв} / \text{Тэж} \times 100\%,$$

где, Ифиз - физический износ;
Тхв - хронологический возраст;
Тэж - срок экономической жизни

Метод эффективного возраста

Согласно данной методике износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$\text{Ифиз} = \text{ЭВ} / \text{ЭЖ} \times 100\%.$$

Экспертный метод

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента.

Метод разбивки

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Обоснование выбора метода расчета физического износа

В соответствии с копией Акта выбора земельного участка от 29.10.1985 г. для строительства детского сада ориентировочное время постройки составляет 1985-1990 гг. Здание на дату оценки не достроено, в связи с изложенным, оценщик считает целесообразным применить нормативный метод физического износа с учетом готовности.

Физический износ объекта оценки рассчитан по конструктивным элементам с учетом их фактического состояния в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Расчет физического износа здания нормативным методом.

Таблица 8.

Наименование элементов конструкции	Удельный вес элемента в общ. стоимости.	Фактическая готовность элемента	Готовность	Удельный вес с учетом готовности	Фактический износ элемента	Доля износа элемента в общем износе.
Фундаменты	6	6	100	6	15	41
Стены	17	17	100	17	41	50
Перегородки	6	6	100	6	15	50
Полы	13	13	95	12,35	30	51
Крыша	5	0	0	0	0	0
Лесты	13	0	0	0	0	0
Окна, двери	11	0	0	0	0	0
Лестницы и входы	5	0	0	0	0	0
Внутренняя отделка	9	0	0	0	0	0
Прочие работы	1,2	0	0	0	0	0
Внутренние санитарно-технические устройства	10,3	0	0	0	0	0
Электротехнические устройства	3,5	0	0	0	0	0
	100		41,35	100		49

Физический износ округленно составляет 33%.

Функциональный износ это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Проектно-сметная и техническая документация, действующая на момент строительства объекта оценки, не учитывает современных требований к зданиям, в т.ч. по теплобережению, энергопотреблению, внутреннему и внешнему дизайну, объемно-планировочному решению, производственной и санитарной гигиене.

Оценщиком не выявлено признаков функционального износа.

Внешний износ обусловлен негативным по отношению к объекту влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование объектов недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения, муниципальными постановлениями. Основными внешними факторами, обесценивающими стоимость недвижимости, являются недостаточное предложение рабочих мест, низкий уровень доходов населения села. Внешний износ имущества возникает вследствие воздействия экономических факторов на поведение потенциальных инвесторов.

Оценщиком не выявлено признаков внешнего износа.

Расчет накопленного износа.

Таблице 9.

Наименование	И физ., %	И функ., %	И внеш., %	И нак., %
Объект незавершенного строительства (детский сад)	49	-	-	49

В соответствии с Решением собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 27.03.2019 г. объект оценки подлежит демонтажу и реализации пригодных строительных материалов, полученных от разборки здания.

Рыночная стоимость материалов, полученных от разборки зданий при их сносе, определена в соответствии с методикой, изложенной в Строительных нормах (СН 436-72) «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе».

Нормы выхода материалов установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий. Зданию соответствует шифр норм 1-2-3ж (стены-каменные, двухэтажное, с износом 41-60%, объемом более 5000 куб.м.), а его норма составляет 4,65%.

В соответствии с п.5 Строительных норм (СН 436-72) в нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение, а также затраты, понесенные от разборки зданий (п.2.СН 43-672).

Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

Таблица 10.

Наименование	Объем ОО	№ сборника, таблица	ст-ть 1 куб.м. В ценах 1969г.	Общий повышающий коэффициент	ПВС без НДС, руб	Готовность, %.	ПВС с учетом готовности без НДС, руб.	Накопленный износ, %	Норма выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)	Рыночная стоимость материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе без НДС, руб.
Объект незавершенного строительства (детский сад - надземная часть)	7527	сб. 8, таб. 7д	24,42	134,71	24 760 956					
Объект незавершенного строительства (детский сад - подвал)	2550	сб. 8, таб. 7д	19,54	134,71	6 712 195					
Итого					31 473 151	41	12 903 992	49	4,65	600 036

Таким образом, рыночная стоимость материалов, получаемых от разборки зданий при сносе без НДС составляет 600 036 (Шестьсот тысяч тридцать шесть) рублей

Для определения стоимости выполнения работ по засыпке траншей и котлованов, планировке площадей использована информация, приведенная в таблицах 11, 12, полученная в ходе анализа рынка аренды спец.техники в Челябинской области.

В ходе обзора рынка аренды спец.техники, привлекаемой для планировки и выравнивания площадей, средняя рыночная стоимость работ, выполняемая бульдозерами с валом, составляет в среднем от 1020 до 1800 руб./час с учетом ГСМ, за смену (8 часов) – от 8160 до 14400 руб. с учетом ГСМ. Также, для транспортировки бульдозера до места работы требуются услуги трала, при этом пробег за пределы г.Челябинска оплачивается отдельно. Стоимость междугородней доставки колеблется в диапазоне 120 - 150 руб./км. (из Челябинска до Ишалино с учетом обратной дороги, информация, полученная в ходе телефонного интервью с представителями компаний) в зависимости от грузоподъемности трала. По правилам компаний, представляющих технику в аренду, минимальная стоимость заказа бульдозера составляет от 1 часа, трала - от 4 часов. Вся техника предоставляется с оператором и ГСМ.

В ходе телефонного интервью с представителями приведенных ниже компаний, установлено, что для проведения работ по планировке площадей объемом: котлован 4249 куб.м., площадь участка 1214 кв.м.* глубина котлована 3,5м., потребуется, примерно 3 смены.

Расчет стоимости услуг по планировке земельного участка (котлована, объемом 4249 куб.м. 1214 кв.м.* 3,5м.).

Таблица 11.

№ п/п	Источник информации	Стоимость 1 часа работы бульдозера (с ГСМ подрядчика), руб	НДС	Стоимость 1 часа работы бульдозера (с ГСМ подрядчика) без НДС, руб	Кол-во часов	Рыночная стоимость работы бульдозера без НДС, руб.
1	ООО "Мемтранс", г.Челябинск, ул. Энтузиастов. д.9-А, тел. 8 (351) 7776405, 8 951 7738015, Email: memtrans@yandex.ru, вебсайт: http://mem-trans.com/buldozeryi	1800	в т.ч.	1500	24	36000
2	ООО "Региональная производственная компания" (РПК), г.Челябинск, ул. Сталелитейная, 34 офис 2, тел. 8 (351) 225 03 16 (17), 8 (982) 363 10 07, Email: zps74@mail.ru, вебсайт: https://xn--74-1lcte.xn--plai/	850	Не облагается	850	24	20400
3	Компания "Управление Механизации и Специализированных Работ" тел. 8 (3513) 28-11-41, Email: info@umsr.ru, вебсайт: http://umsr.ru/	1500	в т.ч.	1250	24	30000
Средняя стоимость услуг, руб						28800

Расчет стоимости услуг по аренде трала.

Таблица 12.

№ п/п	Источник информации	Стоимость аренды трала с НДС, руб./ч.	Кол-во часов (минимальное)	Расстояние Челябинск - Ишалино, км.	Стоимость 1 км. пробега (межгород), с НДС, руб	Рыночная стоимость аренды трала с пробегом, с НДС, руб.	Рыночная стоимость аренды трала с пробегом, без НДС, руб.
1	ООО "Мемтранс", г. Челябинск, ул. ул. Энтузиастов. д.9-А, тел. 8 (351) 7776405, 8 951 7738015, Email: memtrans@yandex.ru, вебсайт: http://memtrans.com/buldozeryi	2300	4	43	150	15650	13042
2	Компания "Управление Механизации и Специализированных Работ" тел. 8 (3513) 28-11-41, Email: info@umsr.ru, вебсайт: http://umsr.ru/	2500	4	43	120	15160	12633
3	ООО «АвтоСпецТехника», г. Челябинск, ул. Курчатова, дом 19, корп. 2, оф.510, тел. 8 (351) 233 40 20, Email: ast174@bk.ru, вебсайт: https://ast74.ru	2500	4	43	130	15590	12992
Средняя стоимость услуг, руб.							12889

С учетом изложенного, рыночная стоимость работ по планировке площадей составляет округленно 41 700 рублей (28 800 + 12 889).

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (детский сад), здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов, с учётом выполнения работ по засыпке траншей от разборки фундаментов, а так же по очистке земельного участка от строительных конструкций и строительного мусора., полученная затратным подходом, без налога на добавленную стоимость округленно составляет 558 336 рублей (600 036-41 700).

ХIII. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании рыночных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Для получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Так как в отчете расчет стоимости выполнен одним подходом, то процедура согласования результатов не осуществлялась.

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения оценки, можно сделать следующее заключение:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной объекта незавершенного строительства (детский сад), здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов, с учётом выполнения работ по засыпке траншей и котлованов, планировке площадей на дату оценки составляет:

Таблица 13.

Наименование имущества	Рыночная стоимость без налога на добавленную стоимость (НДС), руб.	Рыночная стоимость с налогом на добавленную стоимость (НДС), руб.
Объект незавершенного строительства (детский сад), расположенный по адресу: Челябинская область, Аргаяшский район, п. Ишатино, д. 36, здание которого подлежит демонтажу (разборке с целью сноса) и реализации пригодных стройматериалов.	558 336 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч триста тридцать шесть) рублей.	670 003 (Шестьсот семьдесят тысяч три) рубля.

Оценщик



Спицына А.А. /Спицына А.А./

Иллюстративный фотоматериал.



Фото 1. Вид на объект оценки – здание незавершенное строительством (детский сад), по адресу: Челябинская область, п.Ишалино, ул.Новая, д.36. Направление окон – север.



Фото 2. Вид на объект оценки – здание незавершенное строительством (детский сад), по адресу: Челябинская область, п.Ишалино, ул.Новая, д.36. Направление окон – север, восток.



Фото 3. Вид на объект оценки – здание незавершенное строительством (детский сад), по адресу: Челябинская область, п.Ишалино, ул.Новая, д.36. Направление окон – восток.



Фото 4. Вид на объект оценки – здание незавершенное строительством (детский сад), по адресу: Челябинская область, п.Ишалино, ул.Новая, д.36. Направление окон – восток.



Фото 5. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 1-й этаж.



Фото 6. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 1-й этаж.



Фото 7. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 8. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 9. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 10. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 11. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 12. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 13. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 14. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 15. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 16. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 17. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 18. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 19. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 20. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 21. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.



Фото 22. Вид на состояние конструктивных элементов объекта оценки. 2-й этаж.