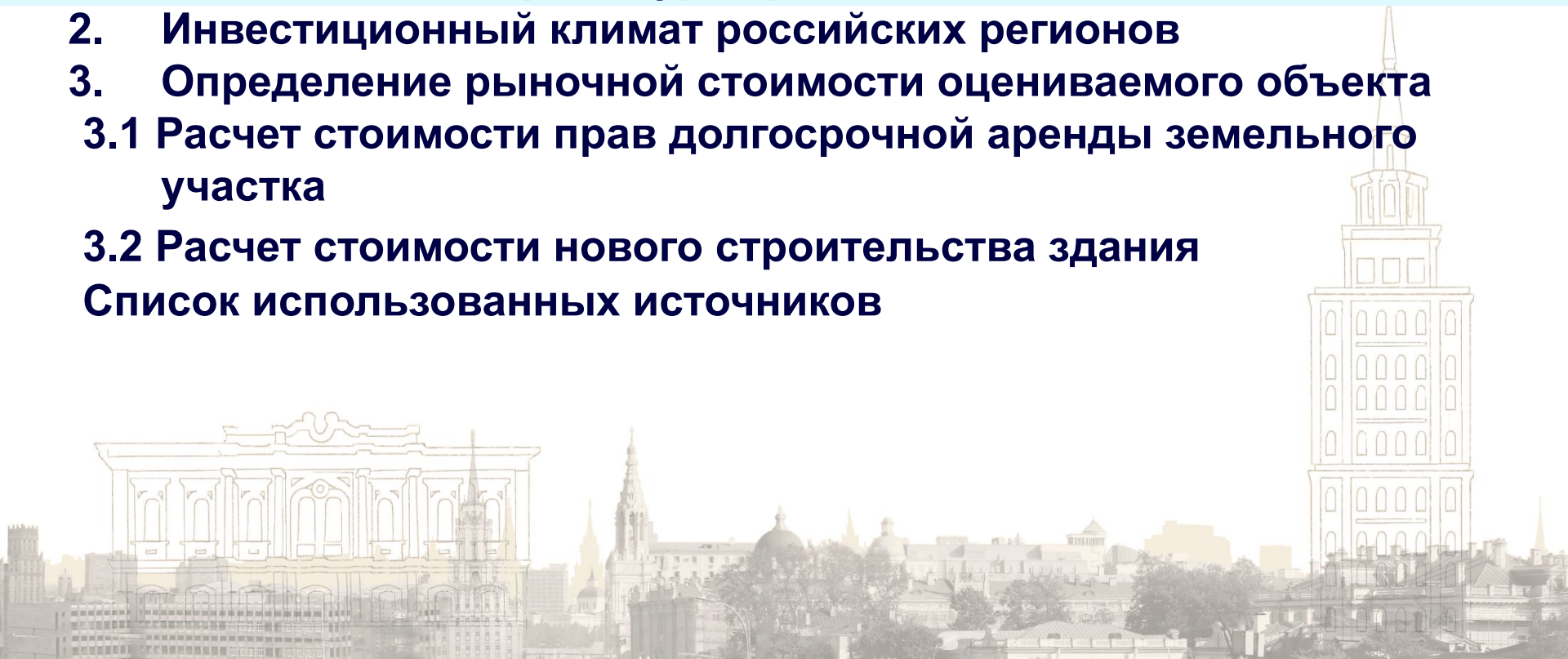


Тема:

Определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м² с прилегающим земельным участком площадью 100 м²

1. Задачи, цель и процедура проведения оценки
 2. Инвестиционный климат российских регионов
 3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта
 - 3.1 Расчет стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка
 - 3.2 Расчет стоимости нового строительства здания
- Список использованных источников



1. Задачи, цель и процедура проведения оценки

Задачи проведения оценки

Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов. По данным Заказчика, результаты оценки будут использованы в его хозяйственно-коммерческой деятельности (кредитование под залог).

Цель оценки

Цель – определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м² с прилегающим земельным участком площадью 100 м², принадлежащего ООО «Рекорд», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая, 64, для кредитования под залог.

Процедура оценки

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода, являющихся международным стандартом и принятыми Российским Обществом Оценщиков:

- Затратный подход;
- Доходный подход;
- Сравнительный (рыночный подход).

2. Инвестиционный климат российских регионов

| Номер на графике | Регион |
|---|-------------------------------------|
| Максимальный потенциал – минимальный риск (1А) | |
| 7 | Санкт – Петербург |
| 16 | Москва |
| Средний потенциал – минимальный риск (2А) | |
| 29 | Белгородская область |
| 35 | Республика Татарстан |
| Высокий потенциал – умеренный риск (1В) | |
| 17 | Московская область |
| 58 | Свердловская область |
| 67 | Ханты - Мансийский автономный округ |
| Средний потенциал – умеренный риск (2В) | |
| 28 | Нижегородская область |
| 30 | Воронежская область |
| 37 | Волгоградская область |
| 39 | Самарская область |
| 40 | Саратовская область |
| 49 | Краснодарский край |
| 51 | Ростовская область |

Инвестиционный климат российских регионов (продолжение)

| Номер на графике | Регион |
|--|-------------------------|
| Средний потенциал – умеренный риск (2В) | |
| 52 | Республика Башкортостан |
| 55 | Оренбургская область |
| 56 | Пермская область |
| 59 | Челябинская область |
| 61 | Алтайский край |
| 62 | Кемеровская область |
| 63 | Новосибирская область |

3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

3.1 Расчет стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка

Описание объектов оценки

| Наименование объекта оценки | Месторасположение объекта | Описание |
|---|---|--|
| Магазин общей площадью 58,3 м ² с прилегающим земельным участком площадью 100 м ² | Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 64 | Год постройки – 1995. социальное окружение отсутствует. Район экологически благоприятен. Транспортная достижимость – выше среднего. Удаленность от центра города 6-7 км. Объект оценки расположен в центральном районе. Г. Сочи на земельном участке общей площадью 100 м ² . территория участка благоустроена. |

Доходный подход

(метод капитализации арендных платежей)

Рассматривая арендную плату за пользование земельным участком как регулярный поток доходов, рассчитывается стоимость земельного участка методом капитализации арендных платежей по формуле:

$$C = A/K, \text{ где}$$

C – стоимость земельного участка;

A – арендные платежи;

K – коэффициент капитализации.

По мнению Оценщиков безрисковая ставка, определяется доходностью еврооблигаций, выпущенных Российским правительством и погашаемых в 2028 году (доходность на дату оценки составляет 6,59% годовых). В данной работе безрисковая ставка принята по доходности Российских ценных бумаг, поэтому страновой риск уже учтен. Соответственно коэффициент капитализации составит: 0,0659.

Согласно Постановления от 21.01.2004 № 103 о внесении изменений и дополнений в постановление главы города Сочи от 02.10.2002 № 593 «Об арендной плате за землю в г. Сочи, налог на землю площадью 100 м² составит в год 13 618 (тринадцать тысяч шестьсот восемнадцать) рублей».

Таким образом рыночная стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка составляет:

$$13\ 618 / 0,0659 = 206\ 646 \text{ рублей.}$$

Затратный подход

Показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа и основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости.

Сравнительный (рыночный) подход

При расчете и внесении поправок оперируют стоимостью не всего объекта, а единицы сравнения – квадратного метра площади, одной комнаты, посадочного места и т.д.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения, поправки делятся на процентные, относительные денежные и абсолютно денежные.

Процентные поправки

$$C = (C_{\text{ед}} * K_{\text{ед}}) * P_{\text{пр}} = (C_{\text{ед}} * P_{\text{пр}}) * K_{\text{ед}},$$

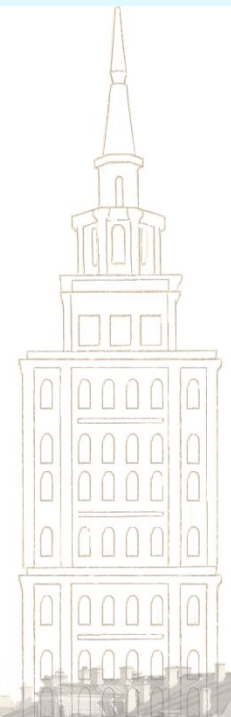
где **C** — приведенная стоимость всего аналога с учетом поправки;

C_{ед} — стоимость единицы сравнения;

K_{ед} — количество единиц сравнения;

(C_{ед} * K_{ед}) — стоимость всего аналога до учета поправки;

P_{пр} — величина процентной поправки (коэффициент)



Денежные поправки

Увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные денежные), либо одной единицы сравнения (относительные денежные)

Относительные денежные поправки

$$C = (C_{\text{ЕД}} * K_{\text{ЕД}}) + (P_{\text{од}} * K_{\text{ЕД}}) = (C_{\text{ЕД}} * P_{\text{од}}) * K_{\text{ЕД}},$$

где $P_{\text{од}}$ – величина относительной денежной поправки

Абсолютные денежные поправки

$$C = (C_{\text{ЕД}} * K_{\text{ЕД}}) + P_{\text{ад}},$$

где $P_{\text{ад}}$ – величина абсолютной денежной поправки

Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

| № | Район расположения | Адрес | Кол-во соток | Характеристика земельного участка | Стоимость участка | Стоимость сотки з/у | Источник информации |
|---|--------------------|---------------------|--------------|---|-------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1 | Центральный район | Ул. Виноградная | 10 | Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации | 160000 | 16000 | Агенство недвижимости 8-918-200-11-00 |
| 2 | Центральный район | Ул. Политехническая | 15 | Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации | 140000 | 14000 | Агенство недвижимости 8-918-403-34-65 |
| 3 | Центральный район | Ул. Виноградная | 7 | Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации | 70000 | 10000 | Агенство недвижимости 8-918-304-89-50 |
| 4 | Центральный район | Ул. Клубничная | 7 | Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации | 70000 | 10000 | Агенство недвижимости 69-65-65 |
| 5 | Центральный район | Ул. Санаторная | 7 | Собственность под ИЖС, ровный все коммуникации, 400 метров к морю | 70000 | 10000 | Агенство недвижимости 62-04-40 |

| ул. Политехническая | Объект т оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Цена сделки руб. | | 4480000 | 5880000 | 1960000 | 1960000 | 1960000 |
| Площадь, соток | 1 | 10 | 15 | 7 | 7 | 7 |
| Цена за 1 сотку | | 448000 | 392000 | 280000 | 280000 | 280000 |
| <i>Условия продажи</i> | <i>б/посредников</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> |
| Поправка на условия продажи | | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| Скорректированная цена | | 439040 | 384160 | 274400 | 274400 | 274400 |
| <i>Корректировка на право собственности</i> | <i>Аренда 49 лет</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> |
| Поправка на право собственности | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | | 417088 | 364952 | 260680 | 260680 | 260680 |
| <i>Условия оплаты</i> | <i>Нал.</i> | <i>б/нал</i> | <i>Нал.</i> | <i>б/нал.</i> | <i>б/нал.</i> | <i>б/нал.</i> |
| Поправка на условия оплаты | | 0,98 | 1 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| Скорректированная цена | | 408746 | 364952 | 255466 | 255466 | 255466 |
| <i>Ограничения в использовании</i> | <i>нет</i> | <i>Под ИЖС</i> | <i>Под ИЖС</i> | <i>Под ИЖС</i> | <i>Под ИЖС</i> | <i>Под ИЖС</i> |
| Корректировка на юр. права и ограничения | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | | 388309 | 346704 | 242693 | 242693 | 242693 |

| ул. Политехническая | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Уторгование</i> | <i>нет</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> |
| Поправка на уторгование | | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 |
| Скорректированная цена | | 376660 | 336303 | 235412 | 235412 | 235412 |
| <i>Район города</i> | <i>ул. Политехническая</i> | <i>ул. Виноградная</i> | <i>ул. Политехническая</i> | <i>ул. Виноградная</i> | <i>ул. Клубничная</i> | <i>ул. Санаторная</i> |
| Поправка на район | | 0,97 | 1 | 0,97 | 1,05 | 1,03 |
| Скорректированная цена | | 365360 | 336303 | 216933 | 247183 | 242474 |
| <i>Транспортная достижимость</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Высокая</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Высокая</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> |
| Поправка на транспортную достижимость | | 0,95 | 1 | 0,95 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 347092 | 336303 | 216933 | 247183 | 242474 |
| <i>Особенности расположения</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> |
| Поправка на особенности расположения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 347092 | 336303 | 216933 | 247183 | 242474 |

| ул. Политехническая | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|--------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <i>Наличие/отсутствие сферы социального или иного окружения</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> |
| Поправка на сферу социального окружения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 347092 | 336303 | 216933 | 247183 | 242474 |
| <i>Поправка на масштаб</i> | | <i>1,05</i> | <i>1,06</i> | <i>1,03</i> | <i>1,03</i> | <i>1,03</i> |
| Скорректированная цена | | 364447 | 356481 | 223441 | 254598 | 249748 |
| <i>Ликвидность</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Высокая</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Высокая</i> | <i>Средняя</i> | <i>Выше среднего</i> |
| Поправка на ликвидность | | 0,97 | 1 | 0,97 | 1,03 | 1 |
| Скорректированная цена | | 353514 | 356481 | 216738 | 262236 | 249748 |
| Веса | | 0,3 | 0,35 | 0,05 | 0,15 | 0,15 |
| | | 106054 | 124768 | 10837 | 39335 | 37462 |
| Средневзвешенная стоимость 100 кв.м. составляет: 280 994 рубля. | | | | | | |

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка площадью 100 кв.м., находящегося по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая 64, определенная сравнительным подходом, составляет:

$$\text{Срыночная} = 1 \text{ сотка} * 280\,994 = 280\,994 \text{ рубля}$$

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Исходя из вышесказанного, рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок в Центральном районе, г. Сочи, ул. Политехническая 64, общей площадью 100 м² составляет:

273 560 (двести семьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят) рублей.

| Подход | Подходы | | |
|--|----------------|-----------|---------------|
| | Доходный | Затратный | Сравнительный |
| Полученная величина ориентира, рублей | 206 646 | 0 | 280 994 |
| Критерий | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 1 | 0 | 9 |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 1 | 0 | 9 |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 1 | 0 | 9 |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | 1 | 0 | 9 |
| Итого суммы баллов | 4 | - | 36 |
| Подход применялся | Да | Нет | Да |
| Сумма баллов | 40 | | |
| Вес подхода, % | 10,00% | 0,00% | 90,00% |
| Вес подхода округленно, % | 10,00% | 0,00% | 90,00% |
| Согласованная величина стоимости | 273 560 | | |

3.2 Расчет стоимости нового строительства здания

В качестве объекта – аналога для оцениваемого здания (сооружения) выбрано типовое здание (сооружение) функционального назначения: магазин 1-эт. продовольственный, промтоварный, смешанной торговли без подвала с охлаждающими камерами, имеющее следующие характеристики:

Группа капитальности: 1

Этажность: 1

Объем здания: 500

Стоимость 1 куб. м объекта-аналога (при объеме до 500 куб. метров) для территориального пояса №2 в ценах 1969 года составляет: $C_1=49,30$ руб. (УПВС, сб. №33, табл. 4, вариант 1). Для климатического района №3 поправочный коэффициент равен $K_1 = 0,92$ (УПВС, сб. №33, с.4). Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: $C_1=C_1*K_1=45,36$ руб. Для сейсмичности района (8 баллов) поправочный коэффициент равен $K_2=1,05$ (УПВС, сб. №33, с.4). Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: **$C_1=C_1*K_2=47,62$ руб.**

Удельные веса конструктивных элементов по данным УПВС составляют:

| Наименование конструктивного элемента | Удельный вес, в % |
|---------------------------------------|-------------------|
| Фундаменты | 6 |
| Стены | 17 |
| Перегородки | 5 |
| Перекрытия | 14 |
| Крыша | 5 |
| Полы | 3 |
| Заполнение проемов | 9 |
| Отделка | 4 |
| Прочие работы | 9 |

Удельные веса инженерных систем и благоустройств по данным таблицы УПВС составляют:

| Наименование инженерной системы и благоустройства | Удельный вес, в % |
|---|-------------------|
| Центральное отопление | 7 |
| Холодное водоснабжение | 4 |
| Канализация | 4 |
| Электротехнические устройства | 10 |
| Вентиляция | 3 |

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

1. Корректировка на отличия характеристик объекта-аналога и оцениваемого здания (сооружения)

| Отличительная характеристика | Объект-аналог | Объект оценки | Корректирующий коэффициент | Обоснование корректировки |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------------------|
| Группа капитальности | 1 | 2 | 0,93 | /3/, с. 23 |
| этажность | 1 | 1 | 1,00 | /3/, с. 26 |

2. Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования и благоустройств

Суммарный удельный вес конструктивных элементов, инженерных систем и благоустройств оцениваемого объекта по отношению к объекту-аналогу составляет 100,0%. Тогда стоимость 1 куб. м в ценах 1969 года составит: $C1 = C1 * (100,0 / 100) = 44,29$ руб.

3. Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года

$C_{1969} = C1 * V = 11958$ руб., где

C1 – скорректированная на отличия в условиях района строительства и отличия в конструктивных решениях стоимость 1 куб. м объекта – аналога;

V – расчетный объем оцениваемого здания (сооружения).

4. Переход к уровню цен на дату оценки

Восстановительная стоимость оцениваемого здания (сооружения) в уровне цен на дату оценки **С2008** определяется путем пересчета стоимости строительства на уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем - в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

$$И_{1969 / 1984} = 1,22$$

Для объектов, аналогичных по конструктивному решению оцениваемому зданию (класс системы КС-1), значение индекса в условиях строительства в Краснодарском крае составляет без учета НДС:

$$И_{1984 / 2008} = 36,992$$

К полученному таким образом значению стоимости добавляются:

- дополнительные косвенные издержки в размере 3% (%КИ)
- прибыль предпринимателя 30% (%ПП)

Окончательно стоимость нового строительства оцениваемого объекта в ценах на дату оценки составит:

$$\begin{aligned} С_{2008} &= (С_{1969} + С_{\text{устр. свай, 1969}}) * И_{1969/1984} * И_{1984/2008} * \%КИ * \%ПП * \%Н \\ &= 11958 * 1,22 * 36,992 * 3\% * 30\% = 717\ 757 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Распределение стоимости нового строительства по конструктивным элементам с учетом всех корректировок и процентных соотношений стоимостей элементов:

| Конструктивный элемент | Стоимость, руб. |
|----------------------------------|-----------------|
| Фундаменты | 43065,7 |
| Стены | 122018,6 |
| Перегородки | 35888,25 |
| Перекрытия | 10486,3 |
| Крыша | 35888,25 |
| Основной тип полов | 21532,35 |
| Заполнение проемов | 64598,05 |
| Отделка | 28709,8 |
| Прочие работы | 64598,05 |
| Технические системы, в том числе | 200971,6 |
| Центральное отопление. | 50243,15 |
| Холодное водоснабжение | 28709,8 |
| Канализация | 28709,8 |
| Электротехнические устройства | 71775,5 |
| Вентиляция | 21532,35 |
| ИТОГО: | 715 757 |

Определение накопленного оцениваемым объектом износа в рамках затратного подхода

| № | Наименование конструктивного элемента | Удельный вес, в % | Износ элемента Ик (%) | Произведение удельного веса на процент износа (У*Ик) |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| 1 | Фундаменты | 0,06 | 8 | 0,48 |
| 2 | Стены | 0,17 | 10 | 1,7 |
| 3 | Перегородки | 0,05 | 10 | 0,5 |
| 4 | Перекрытия | 0,14 | 10 | 1,4 |
| 5 | Крыша | 0,05 | 10 | 0,5 |
| 6 | Полы | 0,03 | 10 | 0,3 |
| 7 | Заполнение проемов | 0,09 | 8 | 0,72 |
| 8 | Отделка | 0,04 | 10 | 0,4 |
| 9 | Прочие работы | 0,09 | 10 | 0,9 |
| 10 | Инженерные системы и благоустройства | 0,28 | 10 | 2,8 |
| Итого округленно (%): | | | 9,7 | |

Суммарный физический износ: $I_{п} = \Sigma (У * Ик) = 9,7 \%$

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$I_{\text{накопл.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функц.}}) * (1 - I_{\text{эк.}}) = 0,097,$$

где $I_{\text{накопл.}}$ – накопленный оцениваемым объектом износ;

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ оцениваемого объекта;

$I_{\text{функц.}}$ – функциональное устаревание оцениваемого объекта;

$I_{\text{эк.}}$ – экономический (внешний) износ.

Что в денежном выражении составит: **69 622 руб.**

Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

| № | Район микрорайон | Адрес | Общ. пл. | Эт. | Примечание | Цена за объект, у.е. | Цена за 1 м2, у.е | Источник информации |
|---|------------------|---------------------|----------|-----|--|----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | Завокзальный | Ул. Тоннельная | 500 | 1 | Наличие коммуникаций, собственность, под магазин, офис | 625000 | 1250 | Агенство недвижимости 8-918-200-11-00 |
| 2 | Завокзальный | Ул. Чебрикова | 300 | 1 | Помещение под магазин, собственность | 250000 | 833 | Агенство недвижимости 8-918-403-34-65 |
| 3 | Заречный | Ул. Красноармейская | 51 | 1 | Под магазин | 85000 | 1667 | Агенство недвижимости 8-918-304-89-50 |
| 4 | Заречный | Ул. Гагарина | 61 | 1 | Под магазин | 12000 | 1967 | Агенство недвижимости 69-65-65 |
| 5 | Заречный | Ул. Чайковского | 100 | 1 | Отдельно стоящее, земельный участок на 49 лет | 70000 | 700 | Агенство недвижимости 62-04-40 |

| ул. Политехническая | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Цена сделки руб. | | 17500000 | 6997200 | 2380476 | 3359636 | 1960000 |
| Площадь, м2 | 58,3 | 500 | 300 | 51 | 61 | 100 |
| Цена за 1 м2 | | 35000 | 23324 | 46676 | 55076 | 19600 |
| <i>Условия продажи</i> | <i>б/посредников</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> | <i>Фирма-посредник</i> |
| Поправка на условия продажи | | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 |
| Скорректированная цена | | 33950 | 22624 | 45276 | 53424 | 19012 |
| <i>Условия оплаты</i> | <i>Нал.</i> | <i>б/нал</i> | <i>Нал.</i> | <i>б/нал.</i> | <i>б/нал.</i> | <i>б/нал.</i> |
| Поправка на условия оплаты | | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 0,97 |
| Скорректированная цена | | 32932 | 21945 | 43918 | 51821 | 18442 |
| <i>Юридические права и ограничения</i> | <i>нет</i> | <i>нет</i> | <i>нет</i> | <i>нет</i> | <i>нет</i> | <i>нет</i> |
| Корректировка на юр. права и ограничения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 32932 | 21945 | 43918 | 51821 | 18442 |
| <i>Уторгование</i> | <i>нет</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> | <i>да</i> |
| Поправка на уторгование | | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| Скорректированная цена | | 32273 | 21506 | 43040 | 50785 | 18073 |

| <i>Район города</i> | <i>ул. Политехническая</i> | <i>ул. Тоннельная</i> | <i>ул. Чебрикова</i> | <i>ул. Красноармейская</i> | <i>ул. Гагарина</i> | <i>ул. Чацкого</i> |
|--|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Поправка на район | | 0,97 | 1,01 | 0,94 | 0,93 | 0,98 |
| Скорректированная цена | | 31305 | 21721 | 40458 | 47230 | 17712 |
| <i>Транспортная достижимость</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Средняя</i> | <i>Средняя</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> |
| Поправка на транспортную достижимость | | 1,05 | 1,05 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 32870 | 22807 | 40458 | 47230 | 17712 |
| <i>Особенности расположения</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> |
| Поправка на особенности расположения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 32870 | 22807 | 40458 | 47230 | 17712 |

| ул. Политехническая | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Наличие/отсутствие сферы социального или иного окружения</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> | <i>имеется</i> |
| Поправка на сферу социального окружения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 32870 | 22807 | 40458 | 47230 | 17712 |
| <i>Поправка на масштаб</i> | | <i>1,06</i> | <i>1,05</i> | <i>1</i> | <i>1,01</i> | <i>1,03</i> |
| Скорректированная цена | | 34842 | 23947 | 40458 | 47230 | 17712 |
| <i>Ликвидность</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> | <i>Выше среднего</i> |
| Поправка на ликвидность | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 34842 | 23947 | 40458 | 47230 | 17712 |
| Веса | | 0,1 | 0,1 | 0,35 | 0,3 | 0,15 |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет: 37 711 рублей. | | | | | | |

Следовательно, рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная методом сравнения продаж составляет:

Срыночная = 58,3 м² * 37 711 руб. = 2 198 551 рубль

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие коэффициенты.

| Подход | Подходы | | |
|--|------------------|-----------|---------------|
| | Доходный | Затратный | Сравнительный |
| Полученная величина ориентира, рублей | 648 135 | 0 | 2 198 551 |
| Критерий | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 1 | 0 | 9 |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 1 | 0 | 9 |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 1 | 0 | 9 |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | 1 | 0 | 9 |
| Итого суммы баллов | 4 | - | 36 |
| Подход применялся | Да | Нет | Да |
| Сумма баллов | 40 | | |
| Вес подхода, % | 10,00% | 0,00% | 90,00% |
| Вес подхода округленно, % | 10,00% | 0,00% | 90,00% |
| Согласованная величина стоимости | 2 043 510 | | |

Список использованных источников

- 1. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. №519.**
- 2. СТО РОО 1.1.01-01 «Единая система стандартов оценки. Основные положения» (проект).**
- 3. СТО РОО 1.02.01-01 «Единая система стандартов оценки. Термины и определения» (проект).**
- 4. СТО РОО 1.03.01-01 «Единая система стандартов. Цели оценки» (проект).**
- 5. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный комитет по Стандартам Имущества. – М.: РОО, 2001.**
- 6. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2002 г.**
- 7. Информация сайта www.izrukvruki.ru**