Экспертное заключение

**№**

**Об определении восстановительной стоимости имущества (без учета стоимости земельного участка), расположенного по адресу:**

# ЗАКАЗЧИК:

## 2023 год

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕК- ТОВ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

## Определение износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его устаревания (морального или внешнего). Он определяется как разница между издержками по воспроизводству новых объектов на дату определения стоимости и теку- щей стоимостью.

Коэффициент совокупного износа (К) определяется сложением коэффициентов фи- зического, функционального и экономического износов:

image046

Учитывая конкретные особенности местоположения объекта оценки, его окруже- ние, функциональное назначение и т.п. – *внешний и функциональный износ* с точки зрения перечисленных выше определений нами не выявлен. Таким образом, *накопленный износ* объекта равен по величине *физическому износу*

В рамках настоящей работы физический износ определялся ***методом срока жиз- ни1***. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жиз- ни находятся в определённом соотношении, которое можно выразить формулой:



И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни; ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Согласно классификации капитальности зданий, группа капитальности зданий – 3, срок службы – 100 лет

1. Изображение выглядит как текст, Шрифт, линия, число

   Автоматически созданное описание<http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm>

Физический износ зданий на дату оценки составит **8%** = (2023-2015)/100\*100%.

## Определение стоимости строительства строений

Стоимость строительства строения определялась в рамках затратного подхода по стоимости воспроизводства.

Затратный подход - это совокупность методов определения стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта экспертизы с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Стоимость в рамках затратного подхода определяется по стоимости замещения или стоимости воспроизводства.

Стоимость замещения объекта экспертизы – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту экспертизы, в рыночных ценах, существующих на дату проведения экспертизы с учётом износа объекта экспертизы.

Стоимость воспроизводства объекта экспертизы – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения экспертизы, на создание объекта, идентичного объекту экспертизы, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта экспертизы.

В данной работе стоимость строения определяется по стоимости воспроизводства.

Поскольку стоимость воспроизводства определяются с учетом износа, то формула затратного подхода имеет вид:

Vвс = Vпвоспр – И где

Vвс – стоимость воспроизводства;

Vпвоспр – полная стоимость воспроизводства здания (затраты на воспроизводство здания как нового и прибыль предпринимателя);

И – износ объекта экспертизы.

Полная стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки как нового, с применением идентичных материалов и технологий, без учета износа объекта экспертизы, с добавлением предпринимательской прибыли.

Методы в рамках затратного подхода:

* Метод сравнительной единицы: Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)
* Метод разбивки по компонентам: Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.
* Метод количественного обследования: Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

При заданных требованиях к точности определения стоимости и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупнённых обобщённых показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств исследуемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта.

Стоимость воспроизводства определяется с помощью укрупнённых показателей стоимости строительства по сборникам КО-ИНВЕСТ, "Жилые дома" 2016/"Благоустройство территорий" 2016, КО-ИНВЕСТ. Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства объектов в рамках затратного подхода.

За базу расчётов принимаются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен соответствующего года на единицу площади или объёма. Основная формула для расчёта:

где:

ВС = ВС2016  О  Кт  Ко/п  Кндс

ВС - стоимость воспроизводства исследуемого объекта, руб.;

ВС2016 - стоимость 1 куб. м (кв.м) объёма (площади) здания на дату определения стоимости, руб.;

О – площадь (или объём) оцениваемого здания, кв. м (куб. м);

Кт – регионально-экономический коэффициент, (раздел справочника «Регионально- экономические коэффициенты»);

Ко/п – корректировки, учитывающие различие в площади (объёме), конструктивных решениях, качестве отделки и т. п.;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

*В справочных показателях стоимости учтён следующий круг затрат:*

* Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
* Накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
* Прибыль строительства в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
* Усреднённая величина доначислений к стоимости сводного расчёта на основе сборника (стр. 9, в разделе рекомендации по использованию «КО- ИНВЕСТ»).
* Прибыль подрядчика в размере 0%.

Таблица №1**2**



1. Компания Ко-Инвест, сайт <http://www.coinvest.ru/>

В соответствии с функциональным назначением и классом конструктивной системы из имеющихся в сборнике в качестве аналогов рассматриваются:

|  |  |
| --- | --- |
| Код объекта аналога, КО-ИНВЕСТ, "Жилые дома",  2016/"Благоустройство территорий", 2016 | ruЖ3.04.001.1821 |
| Наименование аналога | Жилой дом |
| Класс конструктивной системы, класс качества | КС-7, Standart |
| Описание аналога | Материал несущих конструкций: бревно, фундамент ж/б. Инженерное оборудование - присутствует, отделка присутствует. Этажность 2 |
| Площадь объекта аналога, кв. м/куб.м. | 101-150 |
| Показатель стоимости строительства 1 куб. м объек-  та-аналога выше нулевой отметки по сборнику, КО- Инвест, руб. | 42 044,0 |

*Корректировка, учитывающая различие в конструктивных решениях*. Не применялась.

*Коэффициент на разницу в площади здания и аналога* в УПСС был определён по сборнику «Жилые дома», выпуск 2016 г. «Ко-Инвест», исходя из отношения объёма объекта обследования и аналога.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **На разницу в объёме** | | **На разницу в площади** | |
| **V0/Vспр** | **К0** | **S0/Sспр** | **К0** |
| <0,10 | 1,24 | <0,25 | 1,25 |
| 0,29-0,10 | 1,22 | 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,49-0,30 | 1,2 | 0,86-0,50 | 1,1 |
| 0,71-0,50 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1 |
| 0,70-1,30 | 1 | 1,16-1,50 | 0,95 |
| 1,31-2,00 | 0,87 | >1,50 | 0,93 |
| >2,00 | 0,86 |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Общая площадь здания выше нулевой отметки, кв. м | 149,5 |
| Площадь объекта аналога, кв. м. | 101-150 |
| Соотношение площади объекта оценки и объекта аналога, S0/Sспр | - |
| Диапазон S0/Sспр | 0,85-1,15 |
| Коэффициент на разницу в площади здания и  аналога, соответствующий диапазону | 1 |

*Коэффициент на региональное различие по КС*– вносятся с помощью региональных коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации) на 01.10.2021 г.

Региональные коэффициенты стоимости строительств представлены далее[[1]](#footnote-1)

|  |
| --- |
| **КС-7** |
| 1,143 |

*Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве* определяется с помощью коэффициентов изменения цен в строительстве после и базовой даты уровня цен справочника УПСС (в рамках настоящей оценки базовыми датами являются: 01.01.2016 г.) и датой оценки. Коэффициенты рассчитаны в соответствии с средними региональными индексами, приведенными в разделе 2 таблице 2.1. межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск №117, и определяет уровень цен с 01.01.2016 г. на дату оценки (09.11.2023 г.).

Расчет коэффициента на изменение цен в строительстве.

*Таблица 36*

| **Дата введения сметных цен в строительстве** | **Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- |
| Январь 2016 г. | 8,358 | Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск №117 |
| Июль 2021 г. | 11,150 |
| Август 2021 г. | 11,258 |
| Сентябрь 2021 г. | 11,379 |
| Октябрь 2021 г. | 11,407 |
| Ноябрь 2021 г. | 11,435 |
| Декабрь 2021 г. | 11,463 |
| Январь 2022 г. | 11,574 | Расчет Оценщика |
| Февраль 2022 г. | 11,638 | Расчет Оценщика |
| Март 2022 г. | 11,703 | Расчет Оценщика |
| Апрель 2022 г. | 11,7681 | Расчет Оценщика |
| Май 2022 г. | 11,834 | Расчет Оценщика |
| Июнь 2022 г. | 11,900 | Расчет Оценщика |
| Июль 2022 г. | 11,966 | Расчет Оценщика |
| Август 2022 г. | 12,033 | Расчет Оценщика |
| Сентябрь 2022 г. | 12,100 | Расчет Оценщика |
| Октябрь 2022 г. | 12,167 | Расчет Оценщика |
| Ноябрь 2022 г. | 12,235 | Расчет Оценщика |
| Декабрь 2022 г. | 12,303 | Расчет Оценщика |
| Январь 2023 г. | 12,371 | Расчет Оценщика |
| Февраль 2023 г. | 12,440 | Расчет Оценщика |
| Март 2023 г. | 12,509 | Расчет Оценщика |
| Апрель 2023 г. | 12,579 | Расчет Оценщика |
| Май 2023 г. | 12,649 | Расчет Оценщика |
| Июнь 2023 г. | 12,719 | Расчет Оценщика |
| Июль 2023 г. | 12,790 | Расчет Оценщика |
| Август 2023 г. | 12,861 | Расчет Оценщика |
| Сентябрь 2023 г. | 12,933 | Расчет Оценщика |
| Октябрь 2023 г. | 13,005 | Расчет Оценщика |
| Ноябрь 2023 г. | 13,077 | Расчет Оценщика |
| Ноябрь 2023 г./Январь 2016 г. | 1,565 | Расчет Оценщика |

*Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость*. Налог на добавленную стоимость (НДС) — [косвенный налог,](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3) форма изъятия в [бюджет](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%8E%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%82) государства части [добавленной стоимости,](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C) которая создаётся на всех стадиях процесса производства товаров, работ и услуг и вносится в бюджет по мере реализации, составляет 20%.

При расчёте стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства. Для определения ПП были использованы коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)**3**.

При проведении оценки Оценщик вправе лично и самостоятельно выбирать ту или иную методику.

В открытом доступе интернет, на официальных оценочных сайтах и публикациях, есть выложенные методики и расчёты по ПП.

В МСО 319,05 содержится следующее определение данного термина:

«Предпринимательская прибыль (ПП) — расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытков) девелопера.

В профессиональной литературе содержатся близкие определения прибыли предпринимателя:

«Прибыль предпринимателя — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации».

«Прибыль инвестора — предпринимательский доход, представляющий собой воз- награждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта».

Как видно из этих определений, в основном величину прибыли предпринимателя связывают только с доходом девелопера.

Доходы и расходы, возникающие в процессе осуществления девелоперского проекта.

Все расходы девелопера условно можно разделить на следующие группы:

* приобретение и подготовка земельного участка;
* консалтинговые услуги и услуги экспертных организаций;
* проектирование;
* подключение к сетям поставщиков коммунальных услуг;
* строительство основного объекта;
* строительство элементов благоустройства, внешних сетей и сопутствующих объектов;
* услуги риэлторов;
* обслуживание заемных средств;
* текущие затраты девелопера (содержание аппарата, аренда офиса и т. п.).

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021, Жилые дома, под ред. Лейфера, с. 204, табл. 99 среднее значение прибыли предпринимателя равно 13,6%.



Таблица №3 Определение стоимости воспроизводства зданий

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Жилой дом |
| Описание здания | Материал несущих конструкций: бревно, фундамент ж/б. Инженерное оборудование - присутствует, отделка присутствует. Этажность 2 |
| Год постройки/последнего капитального ремонта | 2015 |
| Группа капитальности | 1 |
| Типичный срок физической жизни | 100 |
| Эффективный возраст на дату определения стоимости, лет | 7 |

|  |  |
| --- | --- |
| % износа | 7 |
| Общая площадь здания выше нулевой отметки, кв. м. | 149,5 |
| Код объекта аналога, КО-ИНВЕСТ, "Жилые дома",  2016/"Благоустройство территорий", 2016 | ruЖ3.04.001.1821 |
| Наименование аналога | Жилой дом |
| Класс конструктивной системы, класс качества | КС-7, Standart |
| Описание аналога | Материал несущих конструкций: бревно, фундамент ж/б. Инженерное оборудование - присутствует, отделка присутствует. Этажность 2 |
| Площадь объекта аналога, кв. м/куб.м. | 101-150 |
| Показатель стоимости строительства 1 кв. м объекта-аналога выше  нулевой отметки по сборнику, КО-Инвест, руб. | 42 044,0 |
| Различие в конструктивных элементах (отсутствие у объекта оценки) | нет |
| Корректировка на различие в конструктивных элементах | 0,00 |
| Корректировка на подвал 18,3% | 0,00 |
| Откорректированная стоимость строительства 1 кв. м объекта-  аналога выше нулевой отметки | 42 044,0 |
| Соотношение площади объекта оценки и объекта аналога, S0/Sспр | 1 |
| Диапазон S0/Sспр | 0,85-1,15 |
| Коэффициент на разницу в площади здания и аналога, соответствующий диапазону | 1 |
| Региональный коэффициент | 1,143 |
| Коэффициент на дату оценки | 1,565 |
| Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость  НДС (20%) | 1,20 |
| Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя | 1,136 |
| Стоимость затрат на воспроизводство, руб. | 14 100 772 |
| **Стоимость затрат на воспроизводства с учетом износа и устареваний, руб.** | **14 100 772** |

*Восстановительная стоимость имущества (без учета стоимости земельного участка), расположенного по адресу:, определенная по затратному подходу по состоянию на 09.11.2023, округленно составляет:*

***14 100 772***

***(Четырнадцать миллионов сто тысяч семьсот семьдесят два) рубля***

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬ- НЫМ ПОДХОДОМ

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок домовладений в Ленинградской области с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком- недвижимость», «Миэль-недвижимость» и др.; еженедельного журнала «Недвижимость и цены»; периодических изданий «Из рук в руки», «Квартира, дача, офис» и т.д. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Ниже представлены выборки сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Описание объектов аналогов5 Аналог №1

Изображение выглядит как текст, компьютер, снимок экрана, Веб-сайт

Автоматически созданное описание

**5** Дополнительные характеристики уточнены в процессе интервьюирования

Аналог №2

Изображение выглядит как текст, снимок экрана, Веб-сайт, веб-страница

Автоматически созданное описание

Аналог №3

Изображение выглядит как текст, снимок экрана, Веб-сайт, веб-страница

Автоматически созданное описание

При расчетах Оценщиками были учтены следующие виды корректировок

### Передаваемые права

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в предоставленном перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объёме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости без тех или иных ограничений и обременений.

Проведение корректировки по составу прав собственности достаточно сложная проблема вследствие недостаточности, а порой и недоступности необходимой правовой информации, определяющей юрисдикцию конкретного объекта недвижимости, а также отсутствия официально утверждённых методик по корректировке прав собственности, что, в общем, и невозможно, т.к. каждый объект недвижимости индивидуален и характеризуется только ему присущими факторами. Как правило, данные корректировки принимаются исходя из профессионального опыта и знаний оценщиков, на основе анализа рыночных данных соответствующего сегмента рынка недвижимости. Поэтому в отечественной практике при применении сравнительного подхода оценщики, как правило, стараются подбирать ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности, площади, индивидуальному дизайну и т.д., что и наблюдается в нашем случае. Объект оценки, как и аналоги, находятся в собственности (жилой дом и земельный участок), поэтому корректировка по данному параметру не вводилась.

### Условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

* расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
* получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
* финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. пре- доставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчётов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнению, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант расчётов требует проведения корректировки це- ны продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

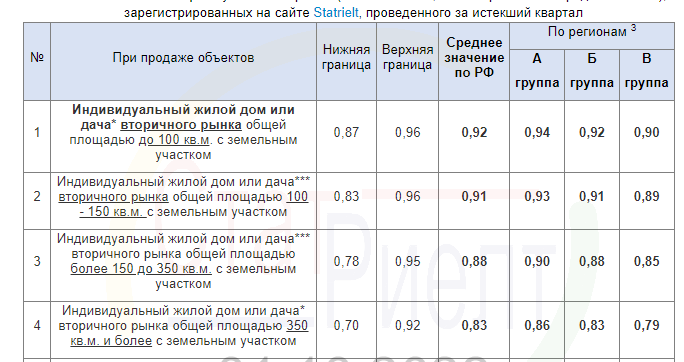
В данном случае Оценщики исходили из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

### Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет провести корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже. В данном случае, по объекту оценки предполагается допущение о продаже его в нормальный рыночный срок экспозиции. По аналогам данных об ускоренной продаже не имеется, и все они выставлены на продажу путём публичной оферты, без условий срочности реализации. Оценщиками корректировка по данному элементу не применялась.

### Корректировка на изменение цены в процессе торгов

Данная корректировка учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. средняя корректировка на торг жилых домов на основании аналитических данных Ассоциации СтатРиэлт составляет:



### Дата предложения продажи

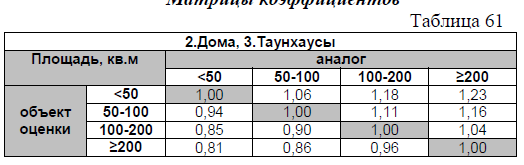
Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Так как объекты-аналоги продаются на сегодняшний день, т.е. на дату оценки, то поправки к объектам-аналогам на дату продажи не вводилась.

***Местоположение*** подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно основных транспортных магистралей района, развитости социальной инфраструктуры ближайшего окружения, транспортной доступности объекта и удаленности от областного центра, а также учитывает престижность района. Корректировка не применялась.

***Корректировка на тип конструкций дома*** учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов, например по материалу стен. Корректировка по данному ценообразующему фактору определялась на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», изд-во «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 г. Величина корректировки на материал стен представлена в таблице 69, стр. 163.

Корректировка не применялась.

***Корректировка на общую площадь улучшений*** учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка по данному ценообразующему фактору определялась на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости «Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», изд-во «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 г. Величина корректировки на площадь представлена в таблицах 61,62.



Корректировка не применялась.

***Корректировка на состояние и уровень отделки*** Корректировка по данному ценообразующему фактору определялась на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости «Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», изд-во «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018 г.

Изображение выглядит как стол

Автоматически созданное описание

**Доля стоимости земли в стоимости домовладения**

**Изображение выглядит как текст, стол

Автоматически созданное описание**

**Весовые коэффициенты**

В процессе внесения оценочных корректировок для объектов-аналогов достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Весовые коэффициенты для всех объектов-аналогов рассчитываются по формуле:

*где*

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок объекта-аналога; p – количество аналогов.

Таблица №6 Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Оцениваемый объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** |
| Площадь объекта, кв. м | 149,5 | 162,9 | 90,0 | 150,0 |
| Цена продажи |  | 11 800 000,0 | 6 499 000,0 | 10 500 000,0 |
| Цена продажи 1 кв. м |  | 72 437 | 72 211 | 70 000 |
| **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав** | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена после корректировки, руб.* |  | 11 800 000 | 6 499 000 | 10 500 000 |
| **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)** | Единовременная выплата | Единовременная выплата | Единовременная выплата | Единовременная выплата |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена после корректировки, руб.* |  | 11 800 000 | 6 499 000 | 10 500 000 |
| **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)** |  | Торг | Торг | Торг |
| *Корректировка* |  | -7,00% | -7,00% | -7,00% |
| *Цена после корректировки, руб.* |  | 10 974 000 | 6 044 070 | 9 765 000 |
| **Динамика сделок на рынке (дата продажи)** | ноя.23 | ноя.23 | ноя.23 | ноя.23 |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена после корректировки, руб.* |  | 10 974 000 | 6 044 070 | 9 765 000 |
| **Месторасположение** | Россия, Московская обл, городской округ Солнечногорск, деревня Починки, Солнечная, д.12 | Московская область, Дмитровский г.о., с. Глухово | Московская область, г.о. Клин, д. Темново, Тихая ул., 31 | Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Осинки |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена после корректировки, руб.* |  | 10 974 000 | 6 044 070 | 9 765 000 |
| **Доля стоимости земли в стоимости домовладения** |  | 1 536 360 | 846 170 | 1 367 100 |
| *Стоимость улучшений, руб.* |  | 9 437 640 | 5 197 900 | 8 397 900 |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Материал стен** | бревно | кирпич | кирпич | кирпич |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Наличие хоз. построек** | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Физическое состояние дома** | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Благоустройство дома** | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное | Частично благоустроенное |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Инженерное обеспечение** | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (септик) | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (септик) | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (септик) | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (септик) |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Наличие мебели** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| *Корректировка* |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Состояние внутренней отделки** | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| *Корректировка* |  | 0 | 0 | 0 |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 57 935 | 57 754 | 55 986 |
| **Площадь** | 149,5 | 162,9 | 90,0 | 150,0 |
| **Коэффициент** | 0,77252 | 0,80513 | 0,87538 | 0,81455 |
| *Корректировка* |  | 1,0% | -7,0% | 0,0% |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* |  | 58 514 | 53 711 | 55 986 |
| *Модуль корректировок* |  | 1,00% | 7,00% | 0,00% |
| *Вес* |  | 0,339 | 0,320 | 0,342 |
| *Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.* | 56 171 |  |  |  |
| Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. | **8 397 565** |  |  |  |

*Восстановительная стоимость имущества (без учета стоимости земельного участка), расположенного по адресу: , определенная по сравнительному подходу по состоянию на 09.11.2023, составляет:*

***8 397 565 (Восемь миллионов триста девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей.***

# СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОС- НОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

* 1. Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки;
  2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ;
  3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
  4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
  5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Согласование результатов расчета** | | |
| **Критерий** | **подходы в оценке стоимости** | |
| затратный | сравнительный |
| **Баллы** | |
| Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки | 5 | 5 |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ | 5 | 5 |
| Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения | 5 | 5 |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски) | 5 | 5 |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д. | 5 | 5 |
| **Итого** | **25** | **25** |
| Сумма баллов | **50** | |
| **Вес подхода по всем 5 критериям** | **50%** | **50%** |
| **подходы в оценке стоимости** | **Рыночная стоимость, руб.** | |
| затратный | 14 100 772 | |
| сравнительный | 8 397 565 | |
| **Согласованное значение рыночной стоимости** | **11 249 169** | |
| **Согласованное значение рыночной стоимости округленно** | **11 249 000** | |

### Восстановительная стоимость имущества (без учета стоимости земельного участка), расположенного по адресу: , по состоянию на 09.11.2023, составляет:

### 11 249 000 (Одиннадцать миллионов двести сорок девять тысяч) рублей

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Акт осмотра

Фото

Свидетельство СРО

Полис Страхования

Диплом о профессиональной переподготовке

Квал аттестат

Квал аттестат

1. Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 117 [↑](#footnote-ref-1)