

## ОТЧЕТ № 003

об определении рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости расположенных по адресу: \_\_\_\_\_.

по состоянию на \_\_\_\_\_ года

Дата составления отчёта: \_\_\_\_\_ года

Заказчик: \_\_\_\_\_.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и сроки On-line](#)





По договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ г.

Ф.И.О.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключённым между ООО «ТехСтройЭкспертиза» и \_\_\_\_\_ наши сотрудники произвели оценку рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости находящихся на нем расположенных по адресу: \_\_\_\_\_.

Оценка произведена по состоянию на \_\_\_\_\_ года после получения исходных данных, ознакомления с Объектом оценки, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на \_\_\_\_\_ г. составляет с учетом НДС и округления:

**147 000 (Сто сорок семь тысяч) рублей.**

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ТехСтройЭкспертиза»

В.А. Гезь



**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

|  |  |
|--|--|
| <b>Оценщик:</b>                                    | ООО «ТехСтройЭкспертиза»<br>111141, г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, дом 8, стр. 11, офис 402  |
| <b>Лицензия на оценочную деятельность:</b>         | Лицензия № _____, выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом _____ г. сроком на 5 лет.   |
| <b>Страхование гражданской ответственности:</b>    | Договор № _____ страхования гражданской ответственности оценщика ОАО " _____ ", договор заключен на срок с _____ года по _____ года. Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 200 000 рублей. |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>            | Определение суда.  |
| <b>Объект оценки:</b>                              | Земельный участок и находящийся на нем жилой дом незавершенный строительством, сарай расположенные по адресу _____.  |
| <b>Дата осмотра объекта оценки:</b>                | _____ года.  |
| <b>Дата оценки:</b>                                | _____ года.  |
| <b>Дата составления отчета:</b>                    | _____ года.  |
| <b>Дата проведения оценки (период проведения):</b> | с _____ года по _____ года.  |
| <b>Назначение оценки:</b>                          | Определение рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.   |

Эксперту, проводившему экспертизу и анализ представленной документации, разъяснены обязанности, предусмотренные ст. 85-86 ГПК РФ, и дано предупреждение об уголовной ответственности по ст. 306 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.



## 1.1. Цель оценки и вид оцениваемой стоимости

Объект недвижимости оценивается с целью *Определения рыночной стоимости Объекта оценки для раздела имущества.*

Вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается 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 из сторон 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенности конкретной сделки.

## 1.2. Исходные положения и ограничивающие условия

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
7. Учитывая, что оценка объекта производится с целью раздела имущества, все неточности исходных данных, если отсутствовали надежные способы их уточнения, интерпретировались в пользу противоположной стороны заказчика.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
10. По согласованию с истцом \_\_\_\_\_ и ответчиком \_\_\_\_\_ расчет рыночной стоимости домовладения производился по предъявленным документам без личного выезда оценщика на место нахождения объекта оценки.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не

оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

### **1.3. Анализ информации, представленной для проведения работ по оценке**

Оценка «рыночной стоимости» подразумевает наличие полных прав собственности на здания и прав пользования занимаемого ими земельного участка.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Объект оценки считается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств. Права собственности на рассматриваемые объекты оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

### **1.4. Стандарты оценки**

Отчет выполнен в полном соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности». Кроме того, мы учитываем основные положения международных стандартов и стандартов РОО.

В отчете учитывались следующие положения стандартов.

Рыночная стоимость остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество (активы) должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в

результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень износа (обесценения) должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулярованного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного наличного потока должен быть основан на определяемых рынком значениях потока денежных средств и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке рыночной стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности Оценщик при определении рыночной стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

Иногда заказчику, имеющему обеспечение под финансирование или пытающемуся определить статус такого обеспечения, может понадобиться проведение оценки на базе, отличной от рыночной стоимости. В таких обстоятельствах Оценщик должен, рассмотрев постановку задачи с требуемыми ограничениями, проводить оценку на базе, отличной от рыночной стоимости, только в том случае, если эта оценка не противоречит соответствующим законам и нормативным постановлениям и не будет вводить в заблуждение. В этих обстоятельствах обычной практикой для Оценщика должно являться включение в отчет оценки рыночной стоимости или иной существенной информации, отражающей отличия нерыночных оценок стоимости от рыночной стоимости.

Оценщик должен особенно внимательно следить за тем, чтобы избежать ситуаций, в которых нерыночная оценка стоимости может быть спутана с рыночной стоимостью. Несмотря на то, что при определенных обстоятельствах применение нерыночных методов оценки стоимости может быть вполне корректно, тем, кто будет пользоваться результатами такой оценки, необходимо разъяснить, что полученное значение стоимости не обязано совпадать (и в общем

случае не совпадает) с рыночными показателями.

Приносящая доход недвижимость обычно оценивается на индивидуальной основе, хотя кредитным учреждениям может понадобиться оценить стоимость объекта недвижимости как части портфеля активов. В таких случаях отличие между этими, в общем случае, разными подходами должно быть ясно отражено.

В случае инвестиционной собственности Оценщику рекомендуется различать общий доход, приносимый недвижимостью с учетом заемного капитала, и общий доход без учета заемного капитала. Аналогичным образом, необходимо отметить, учитывается ли заемный капитал во внутренней норме прибыли. Кроме этого, следует объяснить все случаи, когда налоги исчисляются некоторым специальным образом.

Недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и исходя из ее наиболее эффективного использования.

### **1.5. Процедура оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

### **1.6. Сертификат качества оценки**

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.



3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям: - **Федерального закона от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**;
  - **Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519;**
  - **Международных стандартов оценки МСО, принятых Международным Комитетом по Стандартам Оценки Иущества (МКСОИ).**

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1.

| Наименование                                | Описание   |
|---|--|
| Юридический адрес владения                  | _____.   |
| Правоустанавливающие документы на землю     | Постановление-распоряжение _____ администрации от _____ года № ____ «О выделении земельного участка под строительство индивидуального жилого дома» |
| Площадь участка                             | 6 соток  |
| Форма участка                               | Участок прямоугольной формы  |
| Правоустанавливающие документы на улучшения | Не предъявлены   |
| Количество этажей                           | 1 этаж   |
| Наличие электроэнергии                      | подведена  |
| Наличие воды                                | нет  |



|   |   |
|---|---|
| Наличие газа                              | нет   |
| Наличие канализации                       | нет   |
| Основные измерения дома                   | 9,05 x 8,15 м   |
| Общая площадь                             | <b>73,6</b> кв.м.   |
| Наличие гаража                            | нет   |
| Наличие мансарды                          | да  |
| Количество санузлов                       | нет   |
| Тип фундамента                            | Ленточный   |
| Материал фундамента                       | Бетонный монолит  |
| Материал стен                             | Брус  |
| Материал перекрытий                       | Деревянные  |
| Материал кровли                           | шифер   |
| Характеристика проемов<br>(материал окон) | Деревянные рамы   |
| Пол (характеристика)                      | Дошчатые  |
| Отделка стен                              | Отсутствует   |
| Отделка потолка                           | Отсутствует   |
| Характеристика отопления<br>(котел)       | Дровяная печь   |
| Наличие других улучшений                  | Сарай площадью 20,4 м.кв. Стены – тесовые, крыша – шифер. |

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Общепринятыми подходами при оценке имущества являются:

- Сравнительный подход
- Доходный подход
- Затратный подход



В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости: затратный, доходный и сравнительный

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки. Стоимость Объекта оценки при использовании затратного подхода складывается из восстановительной стоимости (или стоимости замещения) за вычетом износа и стоимости земельного участка;

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Однако применение доходного подхода к данному объекту не оправданно, так как рынок аренды садовых домов без возможности круглогодичного проживания не устоялся, а использование искаженных данных при капитализации дохода может повлечь к существенным погрешностям. В оценочной практике случаев сдачи в аренду индивидуального жилого дома незавершенного строительством не существует. Кроме того, в местности расположения объекта оценки отсутствует рынок аренды земельных участков и жилых домов. Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода.

#### 4. ОПИСАНИЕ \_\_\_\_\_ ОБЛАСТИ

\_\_\_\_\_ область расположена в \_\_\_\_\_ км юго-западнее Москвы. Образована в \_\_\_\_\_ году. Административный центр области — город \_\_\_\_\_. Территория составляет \_\_\_\_ тыс. км<sup>2</sup>, численность населения области — \_\_\_\_\_ тыс. человек (\_\_\_\_\_), плотность населения \_\_\_\_\_ чел./км<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_), удельный вес городского населения: \_\_\_\_% (\_\_\_\_). \_\_\_\_\_ область граничит с \_\_\_\_\_ областями. С севера на юг область протянулась более, чем на \_\_\_\_ км от \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ северной широты, с запада на восток — на \_\_\_\_ км, площадь территории составляет \_\_\_\_\_ тыс. кв. км. Через территорию области проходят важнейшие международные автомобильные и железнодорожные магистрали: \_\_\_\_\_. Значительная часть территории области покрыта лесами. Месторождения бурого угля, фосфоритов, нерудных строительных материалов (известняков, песков, кирпичных, керамических и керамзитовых глин, трепела, мела, минеральных красок).

Сельскохозяйственные угодья на начало \_\_\_\_\_ года занимали \_\_\_\_\_ тыс.га. Основные культуры: пшеница, ячмень, рожь, овес, гречиха, лен, овощные. Климат области характеризуется хорошо выраженными сезонами года: умеренно жарким и влажным летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом. Средняя температура июля +(17-18) °С, января — (9-10) °С. Теплый период (с положительной среднесуточной температурой) длится 215-220 дней.

Годовая сумма осадков колеблется в пределах 365-1000 мм. По итогам переписи населения \_\_\_\_\_ года численность населения \_\_\_\_\_ тыс. чел., из них городского населения \_\_\_\_\_ тыс. чел. (\_\_\_\_%), сельское — \_\_\_\_\_ тыс. чел (\_\_\_\_%). В \_\_\_\_\_ году национальный состав населения области был таким: русские \_\_\_\_\_%, украинцы — \_\_\_\_\_%, белорусы — \_\_\_\_\_%, татары, цыгане — по \_\_\_\_\_%, азербайджанцы, мордва, евреи — по \_\_\_\_\_%, армяне, молдаване — по \_\_\_\_\_%, другие национальности — \_\_\_\_\_%.

#### 4.1 ОПИСАНИЕ \_\_\_\_\_ РАЙОНА.

\_\_\_\_\_ район находится на западе \_\_\_\_\_ области и занимает площадь \_\_\_\_\_ км<sup>2</sup>. Район граничит с \_\_\_\_\_ районами \_\_\_\_\_ области, а также со \_\_\_\_\_ областью. Население района составляет \_\_\_\_\_ тыс. человек, в том числе в городских условиях проживают около \_\_\_\_\_ тыс. Всего насчитывается \_\_\_\_\_ населенных пунктов. Город \_\_\_\_\_ является районным центром и расположен на западе \_\_\_\_\_ области, на правом берегу реки \_\_\_\_\_. Через город проходит автомагистраль \_\_\_\_\_.

### 5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта оценки должно отвечать следующим критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически целесообразным и приносить максимальную прибыль.

**Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного».**

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода к оценке. Для определения наиболее эффективного использования оценщик провел анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

*Критерий «физической возможности»*

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рассматриваемый объект - жилой дом. Поэтому рассмотрение земельного участка как свободного является невозможным. Иные критерии для участка как незастроенного далее не рассматриваются.

*Наиболее эффективное использование объекта недвижимости «с улучшениями».*

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных критериях.

*Критерий «физической возможности».*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Проектное назначение, технические характеристики, состояние жилого дома не позволяют эксплуатировать его без проведения ремонтных работ в текущем использовании.

*Критерий «законодательной разрешенности».*

Текущее использование признано законодательно разрешенным – требование по использованию объекта недвижимости соблюдаются и нет никакой необходимости производить перепрофилирование объекта. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных актов.

*Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.*

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Определяя наиболее эффективное использование, оценщик принимал во внимание следующее обстоятельство:

- какое – либо новое строительство, предполагающие снос существующего строения, является невозможным.

Принимая во внимание текущее экономическое состояние, Оценщик полагает, что наиболее эффективным и вероятным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилого дома, т.е. его существующего использования.

*На основании вышеизложенного оценщик сделал предположение о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного (с улучшениями) является использование его по существующему назначению.*

## 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

Определение полной стоимости замещения здания (помещения);

Определение величины общего накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания (помещения);

Определение стоимости замещения здания (помещения) путем вычета общего накопленного износа из полной стоимости замещения здания (помещения);

Определение рыночной стоимости земельного участка;

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и стоимости замещения здания (помещения).

### 6.1 Определение полной стоимости замещения.

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности", утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001г. №519, под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Под полной стоимостью замещения в настоящем отчете понимается стоимость замещения без учета износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:

Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года

Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.

Определение полной стоимости замещения объекта с учетом действующих налогов и сборов, а также прибыли застройщика.

Методика определения данных показателей приведена ниже:

Восстановительная стоимость основного строения и сарая в ценах \_\_\_\_-го года определяется на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости, представленные в Сборниках УПВС, изд-во литературы по строительству, 1970, как произведение площади оцениваемого объекта на стоимость 1 единицы площади аналогичного объекта недвижимости, приведенного в сборнике УПВС.

Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене \_\_\_\_\_ № 55 «Индексы цен в строительстве».

Жилой дом представляет собой основное строение из бруса площадью \_\_ м.кв. и пристроенной к нему веранды площадью \_\_\_\_ м.кв. Учитывая отличия конструктивных элементов данных строений, расчет производился поэлементно.

Таблица 2. Определение полной стоимости замещения основного строения.

| Наименование  | Показатель |
|---|------------|
| Общий объем строения м.куб.   | 125        |
| Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 1969 г. Сборник № 28 УПВС 1970 г. таблица № 7 (Жилые здания одноэтажные деревянные брусчатые с мансардами)                         | 25,1       |
| Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 1969 г. Сборник № 28 УПВС 1970 г. таблица № 7 (Жилые здания одноэтажные деревянные брусчатые с мансардами) с учетом корректировок* | 20,7       |
| Индекс перехода к ценам ноября _____ г. по _____ области (_____, № 55)  | 74,49      |
| Восстановительная стоимость в ценах ноября _____ г., руб.   | 192742     |
| НДС 18%   | 34693      |
| Полная стоимость замещения в ценах ноября _____ г. с уче-   | 227436     |

|   |  |
|---|--|
| том НДС, завершеного строительством основного строения, руб.,   |  |
| Полная стоимость замещения в ценах ноября _____ г. с учетом НДС, не завершеного строительством дома (с учетом степени готовности 83 %), руб., |  |

\*-Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

Таблица 3. Определение корректировки

| Наименование улучшения          | Поправка в % |
|---------------------------------|--------------|
| Центральное отопление           | 11,4         |
| Водопровод                      | 1,5          |
| Канализация                     | 2,9          |
| Радио                           | 0,4          |
| Телефон                         | 0,6          |
| Горячее водоснабжение с ваннами | 6,2          |
| Итоговая поправка в %           | 23           |

Примечание. При наличии других разновидностей благоустройства и конструктивных решений стоимость последних определять в следующих размерах:

печного отопления - 5,3%;

Общая корректировка составит -17,7 %.

Таблица 4. Оценка степени готовности жилого дома.

| Наименование законченных строительством конструктивных элементов | Удельный вес конструктивного элемента в %. | Степень выполнения конструктивного элемента в %. | Удельный вес выполнения конструктивного элемента в %. |
|--|--|--|---|
| Фундаменты   | 3  | 100  | 3   |
| Стены и перегородки  | 23   | 100  | 23  |
| Перекрытия   | 4  | 100  | 4   |
| Крыши  | 9  | 100  | 9   |



|   |      |     |     |
|---|------|-----|-----|
| Полы  | 7    | 100 | 7   |
| Проемы  | 10   | 100 | 10  |
| Отделочные работы   | 11   | 0   | 0   |
| Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 27   | 100 | 27  |
| Прочие работы   | 6    | 0   | 0   |
| Итого степень завершенности                                 | 100% | -   | 83% |

Таблица 5. Определение полной стоимости замещения веранды.

| Наименование  | Показатель |
|---|------------|
| Общая площадь веранды, м.кв.  | 23,6       |
| Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 1969 г. Сборник № 28 УПВС 1970г. таблица № 155 ( Веранды одноэтажные деревянные) | 60,2       |
| Индекс перехода к ценам ноября _____ г. по _____ области (_____, № 55)  | 74,49      |
| Восстановительная стоимость в ценах ноября _____ г., руб.   | 105829     |
| НДС 18%   | 19049      |
| Полная стоимость замещения в ценах ноября _____ г. с учетом НДС, завершенной строительством веранды, руб.,                                  | 124878     |

Таблица 6. Определение полной стоимости замещения жилого дома.

|   |        |
|---|--------|
| Полная стоимость замещения завершенного строительством основного строения, руб.,  | 227436 |
| Полная стоимость замещения завершенной строительством веранды, руб.,              | 124878 |
| Полная стоимость замещения завершенного строительством жилого дома в целом, руб., | 352314 |
| Поправка на незавершенность   | 0,83   |
| Полная стоимость замещения завершенного строительством жилого дома в целом, руб., | 292420 |

## 6.2 Определения величины общего накопленного износа.

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

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Величина физического износа (Иф) определялась методом срока жизни. Данный метод основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку экономической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

При определении накопленного физического износа строения срок жизни жилых зданий в зависимости от группы капитальности определяется в соответствии со справочником инженера-сметчика «Капитальный ремонт зданий» Прокопишин А.П. т.1-2-е изд., переработанное дополненное, М.: Стройиздат, 1991 год. Функциональный износ, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Функциональный и физический износ делят на устранимый и неустранимый.



Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

Таблица 7. Определение величины накопленного износа здания

| Показатель                     | Значение |
|--------------------------------|----------|
| Срок жизни здания, г.          | 50       |
| Эффективный возраст здания, г. | 11       |
| Физический износ, %            | 22       |

#### Расчет функционального износа.

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Дом имеет просторную веранду и жилое отапливаемое помещение площадью 50 м.кв. что вполне соответствует требованиям деревенских домов. Таким образом, функциональный износ для расчета равен 0%.

#### Расчет внешнего износа.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к зако-

нодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Оценщиками не были обнаружены признаки внешнего износа. Таким образом, внешний износ определен в 0%.

#### Расчет общей величины накопленного износа.

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внеш}), где$$

*И<sub>физ</sub>* – физический износ, %;

*И<sub>функц</sub>* – функциональный износ, %;

*И<sub>внеш</sub>* – внешний износ, %.

Поскольку функциональный и внешний износ отсутствует, то общий накопленный износ равен физическому износу.

#### Расчет стоимости замещения.

Стоимость замещения здания определяется путем вычитания из полной стоимости замещения общего накопленного износа.

Таблица 8. Определение стоимости замещения жилого дома в целом.

| Полная стоимость замещения, руб. | Износ физический | Износ функциональный | Износ внешний | Износ общий | Стоимость замещения, руб. |
|----------------------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 292420                           | 22%              | 0%                   | 0%            | 22 %        | 228088                    |

Таблица 9. Определение полной стоимости замещения сарая.

| Наименование  | Показатель |
|---|------------|
| Общий объем строения м.куб.   | 40         |
| Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 1969 г. Сборник № 28 УПВС 1970 г. таблица № 164 (Пристройки холодные одноэтажные деревянные) | 9,7        |
| Индекс перехода к ценам ноября _____ г. по _____ области (_____, № 55)  | 74,49      |
| Восстановительная стоимость в ценах ноября _____ г., руб.   | 28902      |
| НДС 18%   | 5202       |
| Полная стоимость замещения в ценах ноября _____ г. с учетом НДС, руб.,  | 34104      |

Таблица 10. Определение величины накопленного износа сарая

| Показатель                     | Значение |
|--------------------------------|----------|
| Группа капитальности           | 5        |
| Срок жизни здания, г.          | 30       |
| Эффективный возраст здания, г. | 11       |
| Физический износ, %            | 37       |

Таблица 11. Определение стоимости замещения сарая

| Полная стоимость замещения, руб. | Износ физический | Износ функциональный | Износ внешний | Износ общий | Стоимость замещения, руб. |
|----------------------------------|------------------|----------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| 34104                            | 37%              | 0%                   | 0%            | 37 %        | 21485                     |

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым домовладением. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. коттеджей с земельными участками, которые по своим характеристикам и месторасположению наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов оценки и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках купли-продажи земельных участков, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. В отчете акцент делался на выставленные на продажу земельные участки примерно на одном удалении от г. Москвы.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось пять объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов (под земли поселений), а также на местоположении и удалении.

**Характеристика объектов сравнения.**

| Характеристики                   | №1                       | №2   | №3                                  | №4   |
|----------------------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Источник информации              | «Из рук в руки»          | «Из рук в руки»                            | «Из рук в руки»                     | «Из рук в руки»                            |
| Местоположение                   |                          |  |                                     |  |
| Расстояние от МКАД (км)          | 270                      | 220  | 180                                 | 250  |
| Площадь участка, сот             | 15                       | 30   | 20                                  | 12   |
| Стоимость предложения, руб.      | 48000                    | 13000                                      | 107000                              | 50000                                      |
| Стоимость предложения, сот, руб. | 3200                     | 4333                                       | 5350                                | 4166                                       |
| Передаваемые права               | Собственность            | Собственность                              | Собственность                       | Собственность                              |
| Условия финансирования           | Рыночные                 | Рыночные                                   | Рыночные                            | Рыночные                                   |
| Условия сделки                   | Коммерческие             | Коммерческие                               | Коммерческие                        | Коммерческие                               |
| Время продажи                    |                          |  |                                     |  |
| Категория земель                 | Земли поселений          | Земли поселений                            | Земли поселений                     | Земли поселений                            |
| Наличие коммуникаций             | электричество на участке | электричество по границе                   | электричество подведено             | электричество по границе                   |
| Дополнительная информация        | Огорожен, сгоревший дом. | Есть возможность круглогодичного подъезда. | Хозблок, Колодец, плодовые деревья. | живописное место, есть подъезд. Не освоен. |

## Определение корректировок

### Способ внесения корректировок

Все поправки вносятся в процентном или абсолютном выражении в цену предложения объекта-аналога. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту. В начале вносятся поправки к объектам — аналогам в процентном выражении, а затем в абсолютном.

Внесение корректировок. Оценщик вносил поправки по следующим элементам сравнения:

**Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов.** Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

**Корректировка на условия сделки.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

**Корректировка на время продажи.**

Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. объекты сравнения были выставлены на рынок в ноябре \_\_\_\_\_ г.

При определении величин корректировок на местоположение и качественные характеристики объекта, использовался относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

**Корректировка на торг.**

На основании данных Гильдии Риэлтеров и собственных исследований было определено, что собственники недвижимости в процессе продажи, как правило, уступают. Размер уступки составляет 2-3 % от изначально заявленной суммы.

**Корректировка на вознаграждение посредников.**

На основании анализа предложений земельных участков в \_\_\_\_\_ области большинство выставленных на продажу земельных участков предлагается собственниками без посред-





ников. Корректировка не производилась.

**Корректировка на расстояние от МКАД.**

Объекты-аналоги находятся в зоне \_\_\_\_\_ км от МКАД. Объект оценки расположен в \_\_\_\_\_ км от Москвы. Учитывая зависимость расстояния объектов от Москвы, а также от районных центров, базируясь на практическом опыте оценщиков, по данному параметру произвелась корректировка на основании метода парных продаж.

**Корректировка на дополнительные улучшения.**

Объект-аналог № 3 имеет в своем составе дополнительные улучшения, такие как колодец и хозблок, что позволяет сделать поправку 10%.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице № 13.

| Наименование поправок                       | Оцениваемый объект | №1    | №2    | №3     | №4    |
|---|--------------------|-------|-------|--------|-------|
| Расстояние от МКАД                          | 225                | 270   | 220   | 180    | 250   |
| Площадь участка, сот                        | 6                  | 15    | 30    | 20     | 12    |
| Стоимость предложения, руб                  |                    | 48000 | 13000 | 107000 | 50000 |
| Стоимость сотки                             |                    | 3200  | 4333  | 5350   | 4166  |
| Корректировка на передаваемые права         |                    | 1     | 1     | 1      | 1     |
| Скор цена, руб                              |                    | 3200  | 4333  | 5350   | 4166  |
| Корректировка на условия финансирования     |                    | 1     | 1     | 1      | 1     |
| Скор цена, руб                              |                    | 3200  | 4333  | 5350   | 4166  |
| Условия сделки                              | Комм               | Комм  | Комм  | Комм   | Комм  |
| Корректировка на условия сделки             |                    | 1     | 1     | 1      | 1     |
| Скор цена, руб                              |                    | 3200  | 4333  | 5350   | 4166  |
| Корректировка на время продажи/предлож      |                    | 1     | 1     | 1      | 1     |
| Скор цена, руб                              |                    | 3200  | 4333  | 5350   | 4166  |
| Корректировка на торг                       |                    | 0,98  | 0,98  | 0,98   | 0,98  |
| Скор цена, руб                              |                    | 3136  | 4246  | 5243   | 4082  |
| Корректировка на вознаграждение посредников |                    | 1     | 1     | 1      | 1     |
| Скор цена, руб                              |                    | 3136  | 4246  | 5243   | 4082  |

|   |       |      |      |      |      |
|---|-------|------|------|------|------|
| Поправка на местоположение (удаление от МКАД) % |       | 1,25 | 1    | 0,93 | 1,19 |
| Скор цена, руб                                  |       | 3920 | 4246 | 4875 | 4857 |
| Поправка на дополнительные улучшения            |       | 1    | 1    | 0,9  | 1    |
| Скор цена, руб                                  |       | 3920 | 4246 | 4365 | 4857 |
| Весовые доли                                    |       | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,2  |
| Итоговая стоимость, сот, руб                    | 4347  |      |      |      |      |
| Итоговая стоимость, участка, руб                | 26082 |      |      |      |      |

### Свод результатов

После применения корректировок мы получили скорректированную стоимость домовладений объектов сравнения. Такой была бы их цена, если бы они были похожи на оцениваемый объект.

Для получения стоимости объекта оценки, мы определили среднеарифметическое значение стоимости аналогов.

Таблица 14. Определение стоимости домовладения в целом.

|  |         |
|--|---------|
| Стоимость замещения жилого дома, руб., | 228 088 |
| Стоимость замещения сарая, руб.,       | 21 485  |
| Рыночная стоимость земельного участка  | 26 082  |
| Общая стоимость домовладения           | 275 000 |

Таким образом, стоимость домовладения, в целом рассчитанная по затратному подходу составляет 275 000 рублей.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОМА И САРАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым домовладением. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. коттеджей с земельными участками, которые по своим характеристикам и месторасположению наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов оценки и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках купли-продажи земельных участков, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось пять объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов (под земли поселений), а также на местоположении и удалении.

**Характеристика объектов сравнения.**

| <b>Характеристики</b>       | <b>№1</b>                        | <b>№2</b>                      | <b>№3</b>                           | <b>№4</b>                            | <b>№5</b>                           |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Источник информации         |                                  |                                |                                     |                                      |                                     |
| Местоположение              |                                  |                                |                                     |                                      |                                     |
| Расстояние от МКАД (км)     | 210                              | 198                            | 250                                 | 275                                  | 320                                 |
| Площадь участка, сот        | 12                               | 12                             | 24                                  | 30                                   | 15                                  |
| Наименование                | Земельный уч с жилым домом       | Земельный уч с жилым домом     | Земельный уч с жилым домом          | Земельный уч с жилым домом           | Земельный уч с жилым домом          |
| Площадь строения, м.кв.     | 74                               | 65                             | 87                                  | 93                                   | 68                                  |
| Стоимость предложения, руб. | 150000                           | 140000                         | 175000                              | 250000                               | 180000                              |
| Передаваемые права          | Собственность                    | Собственность                  | Собственность                       | Собственность                        | Собственность                       |
| Условия финансирования      | Рыночные                         | Рыночные                       | Рыночные                            | Рыночные                             | Рыночные                            |
| Условия сделки              | Коммерческие                     | Коммерческие                   | Коммерческие                        | Коммерческие                         | Коммерческие                        |
| Время продажи               |                                  |                                |                                     |                                      |                                     |
| Категория земель            | Земли поселений                  | Земли поселений                | Земли поселений                     | Земли поселений                      | Земли поселений                     |
| Наличие коммуникаций        | электричество                    | электричество                  | электричество                       | электричество, водопровод в доме     | электричество, водопровод в доме    |
| Дополнительная информация   | 1-этажный брусовой, ПМЖ, без от- | Бревенчатый дом, ПМЖ, хозблок. | Бревенчатый дом, колодец на участке | Бревенчатый дом, сарай, плодоносящий | Бревенчатый дом, ПМЖ, сарай, гараж, |



|  |               |  |  |      |                  |
|--|---------------|--|--|------|------------------|
|  | делки, сарай. |  |  | сад. | удобный подъезд. |
|--|---------------|--|--|------|------------------|

## Определение корректировок

### Способ внесения корректировок

Все поправки вносятся в процентном или абсолютном выражении в цену предложения объекта-аналога. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту. В начале вносятся поправки к объектам — аналогам в процентном выражении, а затем в абсолютном.

Внесение корректировок. Оценщик вносил поправки по следующим элементам сравнения:

**Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов.** Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

**Корректировка на условия сделки.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

**Корректировка на время продажи.**

Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. объекты сравнения были выставлены на рынок в ноябре \_\_\_\_\_ г.

При определении величин корректировок на местоположение и качественные характеристики объекта, использовался относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

**Корректировка на торг.**

На основании данных Гильдии Риэлтеров и собственных исследований было определено, что собственники недвижимости в процессе продажи, как правило, уступают. Размер уступки

составляет 2-3 % от изначально заявленной суммы.

**Корректировка на вознаграждение посредников.**

На основании данных Гильдии Риэлтеров и собственных исследований было определено, что сумма комиссионных посреднической компании заложенных в стоимость продаваемого жилья составляет не менее 3 %.

**Корректировка на расстояние от МКАД.**

Объекты-аналоги находятся в зоне \_\_\_\_\_ км от МКАД. Объект оценки расположен в \_\_\_\_\_ км от Москвы. Учитывая зависимость расстояния объектов от Москвы, а также от районных центров, базируясь на практическом опыте оценщиков, по данному параметру произведена корректировка на основании метода парных продаж.

**Поправка на площадь земельного участка**

Размер земельных участков объектов аналогов составляет от 12 до 30 соток, а объекта оценки 6 соток. Поскольку стоимость 1 сотки известна (См. затратный подход) требуется привести площадь объектов аналогов к площади объекта оценки.

**Корректировка на наличие гаража**

У объекта аналога № 5 на участке имеется гараж. Наличие подобных улучшений по нашим исследованиям, поведенным методом сравнительных продаж удорожает стоимость всего домовладения. Вносим поправку.

**Поправка на дополнительные улучшения.**

У объектов аналогов № 4 и 5 имеется водопровод в доме. Наличие подобных улучшений по нашим исследованиям, поведенным методом сравнительных продаж удорожает стоимость всего домовладения. Вносим поправку.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице №16.

| Наименование поправок       | Оцениваемый объект | №1     | №2     | №3     | №4     | №5     |
|-----------------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Расстояние от МКАД          | 225                | 210    | 198    | 250    | 275    | 320    |
| Площадь участка, сот        | 6                  | 12     | 12     | 24     | 30     | 15     |
| Площадь дома, м.кв.         | 73                 | 74     | 65     | 87     | 93     | 68     |
| Стоимость предложения, руб. |                    | 150000 | 140000 | 175000 | 250000 | 180000 |





|   |      |        |        |        |        |        |
|---|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Корректировка на передаваемые права                   |      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Скор цена, долл.                                      |      | 150000 | 140000 | 175000 | 250000 | 180000 |
| Корректировка на условия финансирования               |      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Скор цена, руб.                                       |      | 150000 | 140000 | 175000 | 250000 | 180000 |
| Условия сделки  | Комм | Комм   | Комм   | Комм   | Комм   | Комм   |
| Корректировка на условия сделки                       |      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Скор цена, руб.                                       |      | 150000 | 140000 | 175000 | 250000 | 180000 |
| Корректировка на время продажи/предлож                |      | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Скор цена, руб.                                       |      | 150000 | 140000 | 175000 | 250000 | 180000 |
| Корректировка на торг                                 |      | 0,98   | 0,98   | 0,98   | 0,98   | 0,98   |
| Скор цена, руб.                                       |      | 147000 | 137200 | 171500 | 245000 | 176400 |
| Поправка на местоположение (удаление от МКАД) %       |      | 0,97   | 0,95   | 1,19   | 1,25   | 1,35   |
| Скор цена, руб.                                       |      | 142590 | 130340 | 204085 | 306250 | 238140 |
| Поправка на площадь земельного участка                |      | -26082 | -26082 | -78246 | -      | -      |
| Скор цена, руб.                                       |      | 116510 | 104258 | 125839 | 201922 | 199017 |
| Стоимость коттеджа без учета земли - 26082 (6 x 4347) |      | 90428  | 78176  | 99757  | 175840 | 172935 |
| Переход к стоимости 1 м.кв. дома                      |      | 1222   | 1203   | 1147   | 1891   | 2543   |
| Переход к стоимости оцениваемого дома 73 м.кв.        |      | 89206  | 87798  | 83704  | 138025 | 185651 |
| Поправка на незавершенность                           |      | 1      | 0,83   | 0,83   | 0,83   | 0,83   |
| Скор цена, руб.                                       |      | 89206  | 72872  | 69474  | 114561 | 154090 |
| Поправка на наличие коммуникации                      |      | 1      | 1      | 1      | 0,87   | 0,87   |
| Скор цена, руб.                                       |      | 89206  | 72872  | 69474  | 99668  | 134059 |
| Поправка на наличие гаража                            |      | 1      | 1      | 1      | 1      | 0,85   |
| Скор цена, руб.                                       |      | 89206  | 72872  | 69474  | 114561 | 113950 |
| Весовые доли  |      | 0,2    | 0,2    | 0,2    | 0,2    | 0,2    |
| Весовые доли в денежном эквиваленте                   |      | 17841  | 14574  | 13895  | 22912  | 22790  |



|   |         |  |  |  |  |  |
|---|---------|--|--|--|--|--|
| Итоговая стоимость дома и сарая, руб.                       | 92013   |  |  |  |  |  |
| Расчетная стоимость земельного участка, руб                 | 26 082  |  |  |  |  |  |
| Итоговая стоимость домовладения с учетом земельного участка | 118 095 |  |  |  |  |  |

### Свод результатов

После применения корректировок мы получили скорректированную стоимость домовладений объектов сравнения. Такой была бы их цена, если бы они были похожи на оцениваемый объект.

Для получения стоимости объекта оценки, мы определили среднеарифметическое значение стоимости аналогов.

### **9. Определение итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости.**

Итоговая рыночная стоимость определялась как средневзвешенная от результатов, полученных сравнительным, и затратным подходами.

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта оценки. В то же время информационная база, используемая при определении стоимости замещения, несовершенна т.к. при расчете восстановительной стоимости приходится полагаться укрупненные показатели, применяемые к стоимости замещения и усредненные индексы пересчета в текущие цены, что может в отдельных случаях приводить



к погрешности. Кроме того, затратный подход не способен отразить действительную мотивацию покупателя т.к. не всегда сумма затраченных средств равна рыночной стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в таблице, стоимость в рублях:

Таблица 17.

Расчет итоговой рыночной стоимости.

| Критерий   | Затратный | Сравнительный |
|--|-----------|---------------|
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты       | 5         | 5             |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта       | 1         | 9             |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 1         | 9             |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости   | 2         | 8             |
| Способность учитывать местоположение объекта   | 1         | 9             |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка  | 1         | 9             |
| Итого сумма баллов для данного подхода   | 11        | 49            |
| Вес подхода, %   | 18,3 %    | 81,7 %        |



|                                     |                |       |
|-------------------------------------|----------------|-------|
| Стоимость по подходу                | 50325          | 96483 |
| Согласованная величина стоимости    | 146808         |       |
| Стоимость объекта, округленно, руб. | <b>147 000</b> |       |

*Таким образом, итоговая рыночная стоимость с учетом НДС оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 14 ноября \_\_\_\_\_ г. составляет 147 000 руб.*

### **10. Итоговое заключение оценщика**

В ходе проведенных расчетов оценщики пришли к следующим результатам:

Рыночная стоимость земельного участка и объектов недвижимости, находящихся на нем расположенных по адресу: \_\_\_\_\_ с учетом НДС и округления составляет: **147 000 (Сто сорок семь тысяч) рублей.**

Данное заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г, «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001г. №519.

Итоговая величина, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Эксперт – оценщик \_\_\_\_\_ Ф.И.О.

Генеральный директор  
ООО «ТехСтройЭкспертиза» \_\_\_\_\_ Гезь В.А.



## 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные документы

- 1 Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- 2 Закон «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г. в редакции от 24.07.2002.
- 3 Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств». – Интернет: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- 4 Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- 5 Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
- 6 Постановление Совмина СССР от 22.10.1990г №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»
- 7 Стандарт РОО «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств» СТО РОО 20-05-96 – Интернет : [http://www.mrsa.ru/comsite/corp\\_stand.htm](http://www.mrsa.ru/comsite/corp_stand.htm)
- 8 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.

### Специальная литература

- 9 Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень № 55. КО-ИНВЕСТ, 2006.
- 10 Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999. – 512 с.
11. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», М., 1994 г.
12. Тарасевич Е.Н. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В. Рутгайзера, М., 1998 г.
14. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)