

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта. В отчете применялся метод прямого сравнительного анализа продаж, так как на рынке представлено достаточно аналогичных объектов.

Объем доступных рыночных данных

Элемент сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение
Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Время прод./предл.	20.10.2018 г.	10.11.2018 г.	08.11.2018 г.	29.10.2018 г.	09.11.2018 г.
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Адрес	г. Липецк, бульвар Есенина, 3	г. Липецк, ул. Булнина, 14	г. Липецк, ул. Теперика, 1	г. Липецк, ул. П. Смородина, 11	г. Липецк, ул. П. Смородина, 9а
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Материал стен дома	кирпичный	панельный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	4/9	3/10	8/15	2/10	11/15
Площадь общая, м²	63,4	60	68,4	64,9	73
Площадь кухни, м²	10,8	10,0	11,1	11,1	13,7
Отделка	нет	современная	современная	современная	современная
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Подъездная дорога	удобная, всепогодная	удобная, всепогодная	удобная, всепогодная	удобная, всепогодная	удобная, всепогодная
Наличие балкона (лоджии)/количество	есть (2)	есть (1)	есть (1)	есть (2)	есть (2)
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Вид из окна	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Коммуникации	все	все	все	все	все
Цена, руб.	3 500 000,00р.	3 500 000,00р.	3 700 000,00р.	3 800 000,00р.	3 740 000,00р.
Цена за 1 м², руб.	55 205,05р.	58 333,33р.	54 093,57р.	58 551,62р.	51 232,88р.
Источник информации:	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_63_4_m_49_et_1_504349364	https://lipetsk.etagi.com/realty/2431622/	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_68_4_m_815_et_1249851996	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_64_9_m_210_et_950131062	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_73_m_1115_et_1672142934
Телефон	8-904-298-34-49	8-962-351-68-27	8-905-179-70-70	8-961-603-68-87	8-910-359-87-55

Правила отбора аналогов

Отбор аналогов должен проводиться таким образом, чтобы они были максимально схожи по основным ценообразующим факторам, таким как:

- 1. Площадь.
- 2. Местоположение.
- 3. Отделка.
- 4. Площадь кухни и т.д.

Нами приняты в расчетах сравнительным подходом все аналоги, так как, по мнению Оценщика, они максимально схожи с объектом оценки.

Информация об аналогах, отобранных оценщиком из перечня проданных и выставленных на продажу объектов, представлена в следующей таблице:

⁶ <http://бизнес-учебники.pdf-book-ndvijmost-printisipy-osnovnoe-ekonomicheskoe-soderzanie.html>



Элемент сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение
Условия прол./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Время прол./предл.	20.10.2018 г.	10.11.2018 г.	08.11.2018 г.	29.10.2018 г.	09.11.2018 г.
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Адрес	г. Липецк, бульвар Есенина, 3	г. Липецк, ул. Бунина, 14	г. Липецк, ул. Телерика, 1	г. Липецк, ул. П. Смородина, 11	г. Липецк, ул. П. Смородина, 9а
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Материал стен дома	кирпичный	панельный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Этаж/этажность	4/9	3/10	8/15	2/10	11/15
Площадь общая, м²	63,4	60	68,4	64,9	73
Площадь кухни, м²	10,8	10,0	11,1	11,1	13,7
Отделка	нет	современная	современная	современная	современная
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Подъездная дорога	удобная, всесезонная	удобная, всесезонная	удобная, всесезонная	удобная, всесезонная	удобная, всесезонная
Наличие балкона (лоджии)/количество	есть (2)	есть (1)	есть (1)	есть (2)	есть (2)
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Вид из окна	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Коммуникации	все	все	все	все	все
Цена, руб.	3 500 000,00р.	3 500 000,00р.	3 700 000,00р.	3 800 000,00р.	3 740 000,00р.
Цена за 1 м², руб.	55 205,05р.	58 333,33р.	54 093,57р.	58 551,62р.	51 232,88р.
Источник информации:	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_63_4_m_49_et_1504349364	https://lipetsk.etagi.com/realty/2431622/	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_68_4_m_815_et_1249851996	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_64_9_m_210_et_950131062	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_73_m_1115_et_1672142934
Телефон	8-904-298-34-49	8-962-351-68-27	8-905-179-70-70	8-961-603-68-87	8-910-359-87-55

7 Вся информация по аналогам уточнена и принята на основании интервьюирования продавцов



Индивидуальный предприниматель Кочетов Д.А. тел. + 7 (4742) 71-96-90

Выбор единицы сравнения

В качестве объектов – аналогов подобраны помещения жилого назначения, предложенные к продаже.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

цена за 1 м² общей площади

цена за 1 куб.м. строительного объема

цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемый объект к указанной группе объектов не относится, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м². Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м².

При продаже помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.



Обоснование корректировок

1. **Корректировки по первой группе элементов сравнения.** В первую группу элементов сравнения входит четыре элемента: права на объект, условия финансирования и продажи, условия предложения, дата сделки.

1. **Корректировка на разницу между ценой предложения и продажи.** В качестве цен аналогов взяты цены предложений, в связи с чем, необходимо применить корректировку на торг. Данная поправка может быть определена на основании исследования рынка, в результате консультаций с агентствами недвижимости и представителями проданных объектов недвижимости. По данным следующего источника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости - Квартиры» - Нижний Новгород, 2018 г., стр. 279, корректировка на торг составляет:

Таблица 198

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	3,8%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	3,3%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,5%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	3,2%	8,2%

Поправка на торг принята для аналогов № 1-5 в размере «-2,5%».

2. **Корректировка на состав передаваемых прав.** Право собственности, является одним из видов вещных прав. В связи с тем, что все объекты-аналоги принадлежат правообладателям на вещных правах – на праве собственности, корректировка не применялась.

3. **Корректировка на дату продажи (предложения).** Объекты-аналоги выставлены на продажу сравнительно недавно – октябрь – ноябрь 2018 г., что не превышает шестимесячный срок, предложения актуальны на дату оценки, в связи с чем, корректировка по данному параметру не рассчитывалась.

4. **Корректировка на условия (финансирования) продажи.** Объекты-аналоги выставлены с уровнем платежа – денежные средства, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировка к ним по данным параметрам не вносилась.

II. **Корректировка по второй группе элементов сравнения.** Во вторую группу элементов сравнения входят одиннадцать элементов: местоположение, категория стен, этаж, количество комнат, площадь, наличие балкона/лоджии, санузел, внутренняя отделка, техническое состояние, площадь кухни, вид из окна.

1. **Корректировка на местоположение.** В ходе проведенного анализа, можно сказать, что все объекты-аналоги имеют аналогичное с объектом оценки местоположение, находятся в одной ценовой зоне расположения с сопоставимой престижностью и инфраструктурой. Корректировка не рассчитывалась.

2. **Корректировка на материал стен.** Объект оценки имеет кирпичные стены, а аналог № 2 имеет панельные стены. По данным следующего источника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-Квартиры» - Нижний Новгород, 2018 г., стр. 176, корректировка на материал стен составляет:

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1.00	0.98	1.02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.96	0.95	0.97

Корректировка к аналогу № 2 принята в размере «+4,2%» (1/0,96-1).

3. **Корректировка на этажность.** Объект оценки и аналоги имеют сопоставимое этажное расположение, корректировка не требуется.

4. **Корректировка на количество комнат.** Объект оценки и аналоги имеют 2 жилые комнаты. Корректировка не требуется.



5. **Корректировка на общую площадь.** По данным следующего источника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-Квартиры» - Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196, корректировка на площадь составляет:

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
≥120		0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Корректировка к аналогам № 1, 2 и 4 принята в размере «-6%».

6. **Корректировка на наличие балкона/лоджии.** Объект оценки имеет 2 лоджии, а аналоги № 2 и 3 имеют одну лоджию. Согласно данным сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/aSTa0e1plQpmqJrX.pdf корректировка на балкон/лоджию составляет:

Таблица 24. Матрица применения корректировки на наличие/отсутствие лоджии/балкона

Объект оценки	отсутствует	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы и т.п.
Объект аналог отсутствует	1,000	1,030	1,045	1,080
1 балкон или лоджия	0,971	1,000	1,015	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,957	0,985	1,000	1,035
Террасы и т.п.	0,926	0,952	0,966	1,000

Корректировка к аналогам № 2 и 3 принята в размере «+1,5%».

7. **Корректировка на санузел.** Объект оценки по техпаспорту имеет отдельный санузел, однако, судя по полученным от Заказчика фотографиям, санузел объекта оценки совмещенный. Аналоги № 1-5 имеют отдельный санузел. По данным следующего источника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-Квартиры» - Нижний Новгород, 2018 г., стр. 245, корректировка на тип санузла составляет:

Таблица 170

Белгород		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	1,03
	совмещенный	—	0,97	1,00

Корректировка к аналогам № 1-5 принята в размере «-3%».

8. **Корректировка на вид отделки.** Объект оценки имеет современную отделку, а аналог № 1 не имеет отделки. По данным следующего источника: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-Квартиры» - Нижний Новгород, 2018г., стр. 235, корректировка на отделку составляет:

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

На основании данных сведений, к аналогу № 1 применена корректировка в размере «+ 7 146 руб. за 1 кв.м.».

9. **Корректировка на техническое состояние.** Техническое состояние объекта оценки и аналогов сопоставимо - хорошее, корректировка не требуется.

10. **Корректировка на площадь кухни.** Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь кухни – 10-15 кв.м., корректировка не требуется.

11. **Корректировка на вид из окон.** Вид из окна объекта оценки и аналогов во двор, корректировка не требуется.



Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых объектов. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемого объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов. Данный способ применялся, так как итоговые стоимости аналогов имеют разницу менее 20%, применено минимальное количество корректировок.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1 / K_i}{1 / \sum_{i=1}^n K_i}$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i – аналога;

K_i – общая валовая корректировка для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю

n – количество аналогов.



Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена, руб.						
Цена 1 кв. м., руб.	определяется	3 500 000,00р.	3 500 000,00р.	3 700 000,00р.	3 800 000,00р.	3 740 000,00р.
1. Разница между ценой предложения и продажи	определяется	55 205,05р.	58 333,33р.	54 093,57р.	58 551,62р.	51 232,88р.
Скорректированная цена, руб.		-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%
2. Состав передаваемых прав						
Корректировка	право собственности	3 412 500,00р.	3 412 500,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. Дата продажи (предложение)	10.11.2018 г.	3 412 500,00р.	3 412 500,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		20.10.2018 г.	10.11.2018 г.	08.11.2018 г.	29.10.2018 г.	09.11.2018 г.
Скорректированная цена, руб.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4. Условия продажи						
Корректировка	прямая продажа	3 412 500,00р.	3 412 500,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5. Местоположение						
Корректировка	2	3 412 500,00р.	3 412 500,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Категория дома/материал стен	кирпичный	3 412 500,00р.	3 412 500,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		кирпичный	панельный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Скорректированная цена, руб.		0,00%	4,20%	0,00%	0,00%	0,00%
Всего этажей в доме	15	3 412 500,00р.	3 555 825,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
7. Этаж	4	9	10	15	10	15
Корректировка		4	3	8	2	11
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8. Количество комнат	2	3 412 500,00р.	3 555 825,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		2	2	2	2	2
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9. Общая площадь, кв.м.	66,2	3 412 500,00р.	3 555 825,00р.	3 607 500,00р.	3 705 000,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		63,4	60	68,4	64,9	73
Скорректированная цена, руб.		-6,00%	-6,00%	0,00%	-6,00%	0,00%
10. Наличие балкона/лоджии	есть (2)	3 207 750,00р.	3 342 475,50р.	3 607 500,00р.	3 482 700,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		есть (2)	есть (1)	есть (1)	есть (2)	есть (2)
Скорректированная цена, руб.		0,00%	1,50%	1,50%	0,00%	0,00%
11. Санузел	совмещенный	3 207 750,00р.	3 392 612,63р.	3 661 612,50р.	3 482 700,00р.	3 646 500,00р.
Корректировка		раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Скорректированная цена, руб.		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
12. Площадь кухни	12,3	3 111 517,50р.	3 290 834,25р.	3 551 764,13р.	3 378 219,00р.	3 537 105,00р.
Корректировка		10,8	10,0	11,1	11,1	13,7
Скорректированная цена, руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена, руб.		3 111 517,50р.	3 290 834,25р.	3 551 764,13р.	3 378 219,00р.	3 537 105,00р.
13. Внутренняя отделка						
Корректировка, руб.	современная	нет	современная	современная	современная	современная
Корректировка общая, руб.		7 146,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Скорректированная цена, руб.		453 056,40р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
14. Вид из окон						
Корректировка	во двор	3 564 573,90р.	3 290 834,25р.	3 551 764,13р.	3 378 219,00р.	3 537 105,00р.
		во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		3 564 573,90р.	3 290 834,25р.	3 551 764,13р.	3 378 219,00р.	3 537 105,00р.
15. Техническое состояние						
Корректировка	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 564 573,90р.	3 290 834,25р.	3 551 764,13р.	3 378 219,00р.	3 537 105,00р.
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		56 223,56р.	54 847,24р.	51 926,38р.	52 052,68р.	48 453,49р.
Количество внесенных поправок		3	4	2	2	1
Весовые коэффициенты		0,13	0,10	0,19	0,19	0,39
Средневзвешенная цена продажи, кв. м		7 254,65р.	5 307,80р.	10 050,27р.	10 074,71р.	18 756,19р.
Средняя стоимость 1 кв. м., руб.						
Рыночная стоимость на дату оценки, руб.				51 443,62р.		
				3 405 567,66р.		

Оценщик

Д.А. Кочетов



Индивидуальный предприниматель Кочетов Д.А. тел. + 7 (4742) 71-96-90

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке движимого имущества, на практике часто используется метод анализа иерархий (МАИ). Для целей оценки используются следующие критерии согласования:

Присвоение условных обозначений критериям	
Обозначение	Формулировка критерия
H1	наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца
H2	количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки
H3	наличие в подходах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке: P1 - затратный, P2 - сравнительный и P3 - доходный. После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала отношений:

Шкала значений в отношениях при использовании метода анализа иерархий		
1	одинаковые по значимости	ни один из критериев не имеет преимущества перед другим критерием
3	незначительное преимущество	имеются недостаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений
5	существенное преимущество	логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев перед другим
7	очевидное преимущество	один критерий более убедителен по отношению к другому
9	абсолютное преимущество	один из критериев безоговорочно предпочтителен перед другим
2,4,6,8	промежуточные значения	доводы одинаково подходят к соседним степеням значимости
Обратные величины		обратные величины степеней значимости, если другому критерию присвоено значение 1...9

Возможно, использовать промежуточные значения, если оценщик не может точно установить важность параметра в соответствии с представленной шкалой.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле средней геометрической:

$$W_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}$$

где a_{jk} - объекты матрицы, важность j-го критерия по отношению к k-му критерию.

3. Полученные веса нормируются, чтобы сумма весов составляла 1:

$$\overline{W_j} = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Данная трехэтапная процедура проводится сначала для критериев сравнения, чтобы выявить более значимые критерии. Затем описанная процедура выявления приоритетов реализуется для сравнения подходов по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов подходов по каждой альтернативе. Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений вес каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Затем в соответствии с рассчитанными весами производится расчет итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительному подходу применим удельный вес в размере «1», так как в данном случае это единственно возможный подход в оценке объекта оценки, максимально учитывает требования рынка и желания инвестора, основывается на рыночных данных.

№ п/п	Показатели	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1.	Результаты оценки	не применялся	3 405 567,66	не применялся
2.	Удельный вес подхода (%)	не применялся	1,00	не применялся
3.	Вклад подхода в итоговый показатель стоимости:	не применялся	3 405 567,66	не применялся
4.	Результат согласования по объекту в целом:		3 405 567,66	

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления составляет:

№ п/п	наименование объекта оценки	рыночная стоимость, руб.
1.	квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4	3 406 000

Жилые помещения согласно НК РФ часть II гл.21, ст. 149, п. 3.22 (реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них) освобождаются от уплаты НДС, в связи с чем, расчет НДС не производился.

Оценщик



Д.А. Кочетов

* «Оценка стоимости имущества», И.В. Косорукова, стр. 152



11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Правила оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р).
2. «Положение по техническому обследованию жилых зданий» (ВСН 57-88р).
3. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий. М.: «Стройиздат», 1990г.
4. «Оценка стоимости имущества», И.В. Косорукова.
5. «Практика оценки недвижимости», Яскевича Е.Е.
6. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
7. Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-Квартиры» - Нижний Новгород, 2018 г.
8. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000186-1

от 25 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кочетову Дмитрию Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 25 сентября 2017 г. № 10

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 25 сентября 2020 г.



001125 - KA1

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы по
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0294

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865328

Настоящий диплом выдан Кочетову
Дмитрию Анатольевичу
в том, что он(а) с 01-ноября 2011 г. по 01-июня 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»
по программе
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

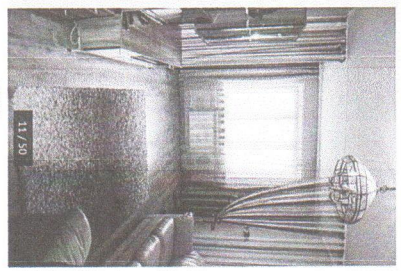
Государственная аттестационная комиссия решением от 01-июня 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кочетова
Дмитрия Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Город Москва

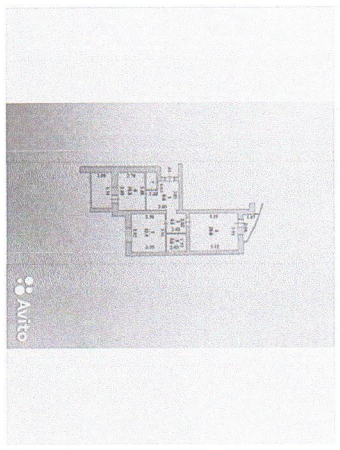


ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

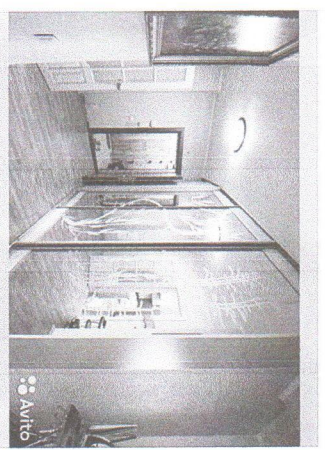


Описание квартиры
Продается отличная, уютная квартира на 16-м многоэтажном этаже в районе старого дома, очень достойный черт, из-за чего внешний вид здания в целом не требует реставрации. За 13% от кадастровой стоимости можно приобрести квартиру в центре города, в шаговой доступности от метро, в шаговой доступности от всех необходимых объектов. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни.

2-к-квартира, 63.4 м², 4/9 эт.
№ 16434364, размещено 23 октября в 21:43
Добавить в избранное
Добавить заметку

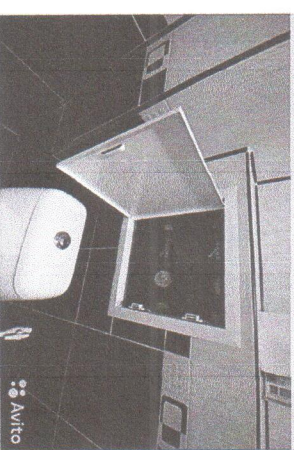


Этаж: 4
Станция в доме: 9
Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 2-комнатные
Адрес: Липецк, р-н Октябрьский, Сергей Есенина, б-д 3
Средняя зарплата



Описание квартиры
Продается отличная, уютная квартира на 16-м многоэтажном этаже в районе старого дома, очень достойный черт, из-за чего внешний вид здания в целом не требует реставрации. За 13% от кадастровой стоимости можно приобрести квартиру в центре города, в шаговой доступности от метро, в шаговой доступности от всех необходимых объектов. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни.

2-к-квартира, 64.9 м², 2/10 эт.
№ 93131062, размещено 29 октября в 12:05
Добавить в избранное
Добавить заметку



Этаж: 6
Станция в доме: 15
Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 2-комнатные
Адрес: Липецк, р-н Октябрьский, Сергей Есенина, б-д 3
Средняя зарплата



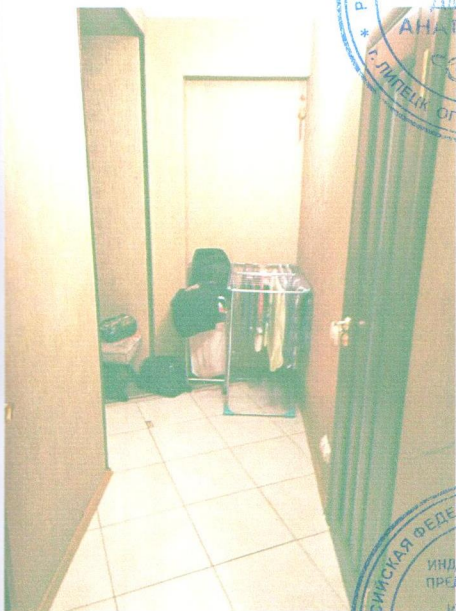
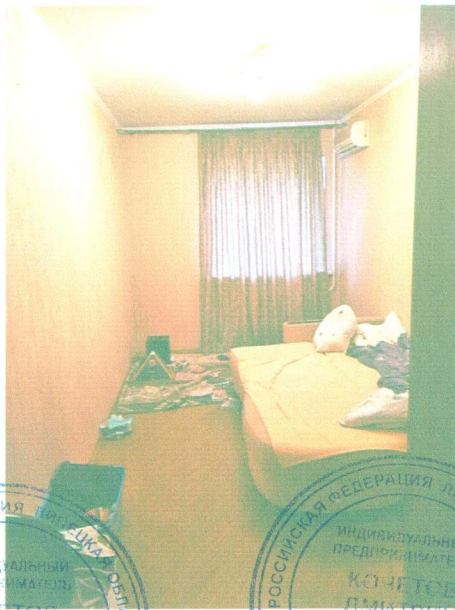
Описание квартиры
Продается отличная, уютная квартира на 16-м многоэтажном этаже в районе старого дома, очень достойный черт, из-за чего внешний вид здания в целом не требует реставрации. За 13% от кадастровой стоимости можно приобрести квартиру в центре города, в шаговой доступности от метро, в шаговой доступности от всех необходимых объектов. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни.

2-к-квартира, 68.4 м², 8/15 эт.
№ 124851596, размещено 8 ноября в 13:44
Добавить в избранное
Добавить заметку



Этаж: 8
Станция в доме: 15
Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 2-комнатные
Адрес: Липецк, р-н Октябрьский, Сергей Есенина, б-д 3
Средняя зарплата

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Липецкой области

Дата выдачи: 25.09.2008 г.

Документы-основания:

Договор инвестирования в строительство жилого дома с объектами соинвесторства №11 от 31.05.2007 г.
Акт приема-передачи от 01.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Рудорин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коммунарского района г. Воронежа. Адрес постоянного места жительства: г. Воронеж, ул. Березюха Рина, д. 4 б, кв. 50

Вид права: собственность

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местонахождение):

г. Липецк, бульвар Есенина, д. 5, кв. 106

Катастровый (или условный) номер:

48-48-01/091/2008-0233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) № 48-48-01/091/2008-0233 от 17.09.2008 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/091/2008-0233

Регистратор:

48 АВ № 619143





Область, республика, край
Район
Город (др. поселение)
Район города

Российская Федерация
Лицензия
Октябрьский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

Улица
бульвар Есенина
№ дома
5
Корпус
.

№ квартиры
106

A	B	B	Г	Д	Е
48	20	00 00 00	0042	22918 Ж 01-1	0106 А

Паспорт составлен по состоянию на

16 мая 2007 г.

(Дата обследования объекта учета)

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ.

Субъект права: для граждан - фамилия,
имя, отчество, паспорт; для юридических
лиц - по Уставу

Документы, подтверждающие право
собственности, владения и пользования

Доля
(часть,
литера)

№ Дата
Право собственности не
зарегистрировано.

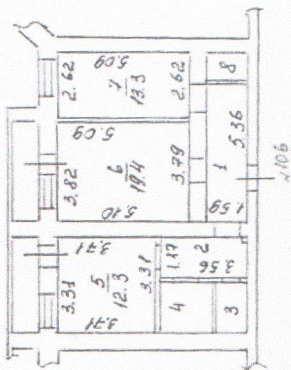
Р.з.

Дата рег



II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

Длина, мм	Номер измерения	Имя владельца или наименование хозяйства, в котором используется аппарат, вручен в т.ч.	Формула подсчета частоты помеховых выделений	Общая резонансная выделенность	В т.ч. от выделений железа	Источники выделений	Прочие с коэф. (баллы) и поданы по ана- логии с общим коэф. (1)	Высота поверх- ности поверх- ности поверх- ности	Площа- дь поверх- ности поверх- ности	Средне- значе- ние поверх- ности поверх- ности
A4	1	коридор		8,5	8,5			2,75	0	0
	2	коридор		4,1	4,1				0	0
	3	туалет		2,3	2,3				0	0
	4	ванная		4,6	4,6				0	0
	5	кухня		12,3	12,3				0	0
	6	жилая		19,4	19,4				0	0
	7	жилая		13,3	13,3				0	0
	8	кухня		1,7	1,7				0	0
Итого по квартире				66,2	32,7	33,5			0	0
A4		полужив							3,8	0
		полужив							4	0



III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Год постройки здания: 2007 Этажность здания: 15 Физический износ здания в %: 0

1. Наружные стены(материал): кирпичные
2. Внутренние несущие стены (материал): кирпичные
3. Перегородки(материал): кирпичные
4. Перекрытия(материал): железобетонное
5. Полы:
 - а) в жилых комнатах: бетонные
 - б) в кухне: бетонные
 - в) в ванной: бетонные
 - г) в других помещениях квартиры:
6. Проемы:
 - а) оконные: пластиковый стеклопакет
 - б) дверные: простые
7. Отделка стен:
 - а) в жилых комнатах: штукатурка
 - б) в кухне: штукатурка
 - в) в ванной: штукатурка
 - г) в других помещениях квартиры:
8. Отделка потолков:
 - а) в жилых комнатах: затирка швов
 - б) в кухне: затирка швов
 - в) в ванной: затирка швов
 - г) в других помещениях квартиры:
9. Вид отопления: центральное
10. Наличие:
 - а) водоснабжения: от городской сети
 - б) электроснабжения (тип проводки): проводка скрытая
 - в) канализации: городская сеть
 - г) горячего водоснабжения: централизованное
 - д) ванны или душа, сауны или бассейна: стальная эмалированная
 - е) лоджий и/или балконов: 2 лоджии
 - ж) телефона: тиссажирский
 - з) радио: да
 - и) лифта:
 - к) мусоропровода:
 - л) прочее:

Таб.106. Страница 5 из 6

ТП инженер СМТ (Винница)

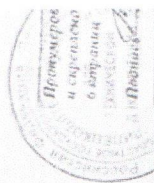
IV. СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ

Полная балансовая стоимость, руб. 159 412

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа, руб. 159 412

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 года, руб. 226 077

Паспорт выдан	25.07.08
Начальник ПП	<u>Вишнякова И.Н.</u>
Проверил	<u>Ходыкина А.С.</u>
Выполнил	<u>Матвеева О.Н.</u>



ДОГОВОР ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

город Липецк

«31» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО», именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице генерального директора Уваркиной Е.Ю., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Бударин Михаил Викторович, дата рождения 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк, пол: мужской, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является передача в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащего ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2 Договора (далее по тексту «Предмет залога»).

1.2. Предметом залога является:

А) Квартира, общая площадь 66,2 кв. м, расположенная по адресу: Липецкая область, г. Липецк бульвар Бессина, д.5, кв. 106, кадастровый номер объекта 48-48-01/091/2008-0233 (принадлежит Бударину М.В. на праве собственности - Свидетельство о государственной регистрации права от 25.09.2008 года, серия 48 АБ № 513143, регистрационная запись № 48-48-01/091/2008-0233; общей залоговой стоимостью 3 000 000 (три миллиона) рублей, с учетом НДС;

1.3. Общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в пункте 1.2. Договора составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Залоговая стоимость Предмета Залога определена по соглашению Сторон.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Молочная Индустрия» (Должник) перед Обществом с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО» (Кредитор), возникших на основании Соглашения о novation долга, возникшего из договора поставки, в заемное обязательство от 31.05.2016г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО» и Обществом с ограниченной ответственностью «Молочная Индустрия» в городе Липецк Липецкой области 31 мая 2016 года.

Общая сумма задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Молочная Индустрия» перед Обществом с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО» по Соглашению о novation долга, возникшего из договора поставки, в заемное обязательство от 31.05.2016г. составляет 24 594 060,06 руб. (Двадцать четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят) рублей 06 копеек.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЮ хорошо известны все условия соглашения о novation долга, возникшего из договора поставки, в заемное обязательство от 31.05.2016г. и он согласен отзачать за исполнение всех своих обязательств Предметом залога.

2.3. Установлен срок исполнения обязательства до 31.12.2017 года.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует и соответствует с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, являющихся в Предмет залога.

До момента заключения Договора предмет залога, указанный в пункте 1.2. Договора, не заложен, в зяне и под арестом не состоит, права на нем не обременены.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется:

4.1.1. Не совершать действий, влекущих уменьшение стоимости заложенного имущества;

4.1.2. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств третьих лиц.

4.1.3. Принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, включая его текущий и капитальный ремонт.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением. Доходы от использования предмета залога остаются в собственности и свободном распоряжении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

4.3.1. Проверять фактически и по документам наличие, состояние и условия использования имущества, входящего в состав Предмета залога.

4.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, предусмотренных действующим законодательством РФ, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Обратиться взыскание на Предмет залога в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.3.4. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и действует до полного исполнения обязательств Должником Соглашения о novation долга, возникшего из договора поставки, в заемное обязательство от 31.05.2016г. и по настоящему Договору.

6.2. Изменение и расторжение настоящего Договора производится по взаимному соглашению Сторон в установленном законом порядке путем заключения соответственно дополнительного соглашения/соглашения о расторжении договора, зарегистрированного в установленном законодательством РФ порядке.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора, по соглашению Сторон, возложены на Залогодателя.

7.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, будут в предварительном порядке рассматриваться Сторонами в целях выработки взаимоприемлемого решения. При не достижении договоренности спор будет разрешаться в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в статье 8 настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр хранится в - Управлении Росреестра по Липецкой области.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: ООО «АГРОФИРМА ТРИО»
399512, Липецкая обл., Довгоруковский р-н, с. Дубовое,
ИНН 4807014182 КПП 480601001,
Р/с 40702810035000010551 Липецкое отделение № 8393 ПАО Сбербанк.
И/с 30101810800000000604,
БИК 044206604

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Бударин М.В.

399000, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, д. 46, кв. 50
Паспорт гражданина Российской Федерации серия 20 03 №764023
Код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ:
Северный ОВД Коминтерновского района г. Воронежа

ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодатель:

/ Бударин М.В./

/ Уваркина Е.Ю./

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

2

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



4. Подпись, печать, печать секретаря на секретно печать на листках
Регистратор Стоянова И.И.
Полномочия
Дата

Принята, пронумеровано и скреплено печатью

10.09.2025

