

## Тема:

# Определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м<sup>2</sup> с прилегающим земельным участком площадью 100 м<sup>2</sup>

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

# 1. Задачи, цель и процедура проведения оценки

## Задачи проведения оценки

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

## Цель оценки

Цель – определение рыночной стоимости магазина общей площадью 58,3 м<sup>2</sup> с прилегающим земельным участком площадью 100 м<sup>2</sup>, принадлежащего ООО «Рекорд», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Политехническая, 64, для кредитования под залог.

## Процедура оценки

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

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

## 2. Инвестиционный климат российских регионов

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

## Инвестиционный климат российских регионов (продолжение)

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

### 3. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта

#### 3.1 Расчет стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка

#### Описание объектов оценки

Наименование объекта оценки	Месторасположение объекта	Описание
Магазин общей площадью 58,3 м2 с прилегающим земельным участком площадью 100 м2	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 64	Год постройки – 1995. социальное окружение отсутствует. Район экологически благоприятен. Транспортная достижимость – выше среднего. Удаленность от центра города 6-7 км. Объект оценки расположен в центральном районе. Г. Сочи на земельном участке общей площадью 100 м2. территория участка благоустроена.

## Доходный подход

### (метод капитализации арендных платежей)

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

$$C = A/K, \text{ где}$$

**C** – стоимость земельного участка;

**A** – арендные платежи;

**K** – коэффициент капитализации.

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

Согласно Постановления от 21.01.2004 № 103 о внесении изменений и дополнений в постановление главы города Сочи от 02.10.2002 № 593 «Об арендной плате за землю в г. Сочи, налог на землю площадью 100 м<sup>2</sup> составит в год 13 618 (тринадцать тысяч шестьсот восемнадцать) рублей».

Таким образом рыночная стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка составляет:

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

## **Затратный подход**

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

## **Сравнительный (рыночный) подход**

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

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



## Процентные поправки

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

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

**C<sub>ед</sub>** — стоимость единицы сравнения;

**K<sub>ед</sub>** — количество единиц сравнения;

**(C<sub>ед</sub> \* K<sub>ед</sub>)** — стоимость всего аналога до учета поправки;

**P<sub>пр</sub>** — величина процентной поправки (коэффициент)

## Денежные поправки

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

### Относительные денежные поправки

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

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

### Абсолютные денежные поправки

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

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

## Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

Средневзвешенная стоимость 100 кв.м. составляет: 280 994 рубля.

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

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

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

Исходя из вышесказанного, рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок в Центральном районе, г. Сочи, ул. Политехническая 64, общей площадью 100 м<sup>2</sup> составляет:

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

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



## 3.2 Расчет стоимости нового строительства здания

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

Группа капитальности: 1

Этажность: 1

Объем здания: 500

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

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

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

<b>Наименование инженерной системы и благоустройства</b>	<b>Удельный вес, в %</b>
Центральное отопление	7
Холодное водоснабжение	4
Канализация	4
Электротехнические устройства	10
Вентиляция	3

# Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

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

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

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

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

## 3. Расчет восстановительной стоимости в ценах 1969 года

$C_{1969} = C1 * V = 11958$  руб., где

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

**V** – расчетный объем оцениваемого здания (сооружения).

## 4. Переход к уровню цен на дату оценки

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

$$И_{1969 / 1984} = 1,22$$

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

$$И_{1984 / 2008} = 36,992$$

К полученному таким образом значению стоимости добавляются:

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

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

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

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

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

## Определение накопленного оцениваемым объектом износа в рамках затратного подхода

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

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



Величина накопленного износа определяется по формуле:

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

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

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

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

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

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

## Расчет стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

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

$$\text{Срыночная} = 58,3 \text{ м}^2 * 37\,711 \text{ руб.} = 2\,198\,551 \text{ рубль}$$

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

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

## **Список использованных источников**

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