

Оценка стоимости объекта недвижимости

1. Описание

1.1. Общее

Историческая вилла находится в местечке ХХХ, в непосредственной близости от береговой линии напротив пляжа. Между villой и береговой линией нет капитальных построек. От пляжа объект отделен только второстепенной дорогой.

1.2. Сам объект

Первый фундамент был заложен в 18 веке. Спустя время вилла несколько раз перестраивалась. Объект имеет историческую и культурную ценность помимо выгодного расположения и престижной зоны. Объект был приморской резиденцией принца Речи посполитой и использовался для приема высоких гостей.

В настоящее время требует глубокой реставрации в том числе перекрытий, лестничных пролетов, крыши и всех внутренних коммуникаций.

Со всех четырех сторон вилла окружена собственным садом площадью около 1000 м²

1.3 Расчетная коммерческая площадь

Кадастровая площадь или коммерческая площадь, которая используется при оценке объекта рассчитывается по унифицированной процедуре в соответствии с декретом Президента Итальянской республики номер 138 от 23/03/1998. В калькуляции жилые площади учитываются на 100%; площади балконов, террас и прилегающей территории рассчитываются с коэффициентами по определенным правилам. Для указанного объекта расчет на базе поэтажных планов выглядит так:

| Первый этаж | Второй этаж | Террасы | Нормализованная площадь террас | Площадь сада* | Нормализованная площадь сада |
|--|-------------|------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|
| 157,6 | 56,1 | 45,7 | 9,6 | 972,0 | 97,2 |
| 26,8 | 4,9 | 25,1 | 7,5 | | |
| 26,9 | 2,0 | 15,8 | 4,7 | | |
| 15,9 | 27,3 | 60,0 | 11,0 | | |
| 27,1 | 22,5 | | | | |
| 16,8 | 15,6 | | | | |
| 3,9 | 8,4 | | | | |
| 8,1 | 12,1 | | | | |
| 4,0 | 7,1 | | | | |
| 4,0 | 9,9 | | | | |
| 13,4 | 16,9 | | | | |
| 15,0 | 4,1 | | | | |
| 7,3 | 7,3 | | | | |
| 5,4 | 17,0 | | | | |
| 8,0 | 9,0 | | | | |
| 12,8 | 3,6 | | | | |
| 24,2 | 26,8 | | | | |
| -30,0 | 8,6 | | | | |
| 347 | 259 | 147 | 33 | 972 | 97 |
| Итого коммерческая площадь объекта: | | | | 736 кв.м | |

* площадь земельного участка указана приблизительно

Итого коммерческая площадь объекта учитывая прилегающую территорию равна **736 кв.**

метров.

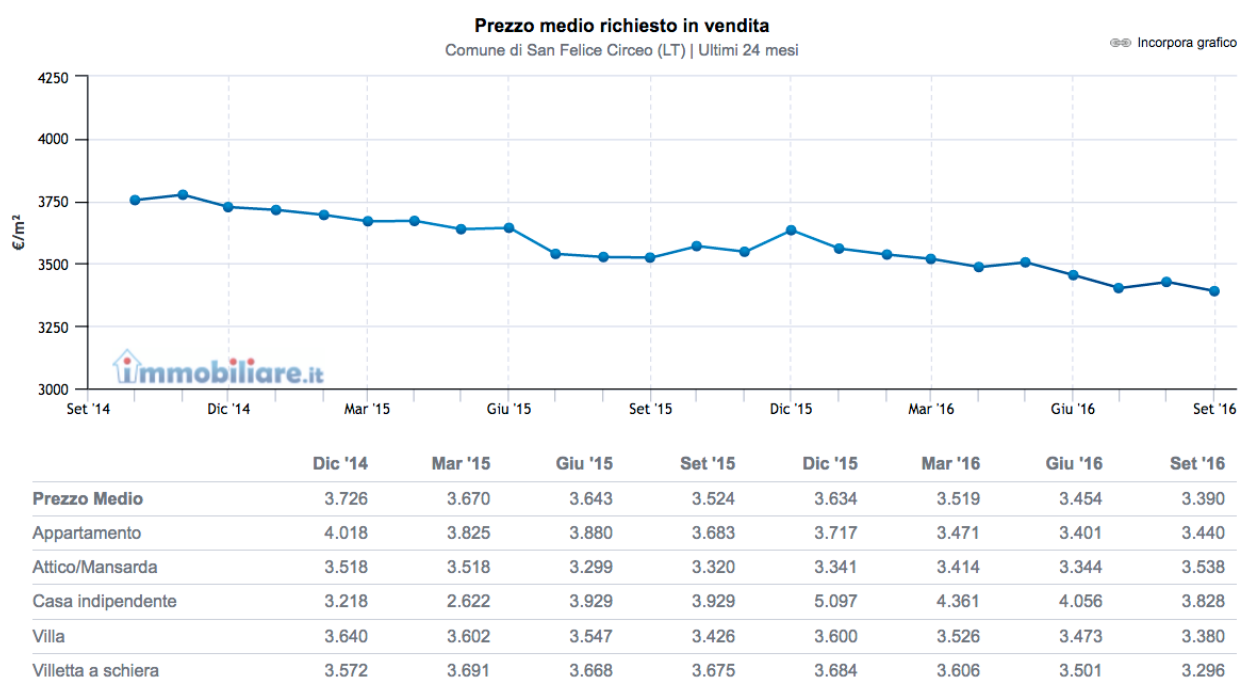
Данная оценка базируется на доступных рыночных данных и субъективных оценочных критериях и является субъективной по своей сути.

2. Определение рыночной стоимости

Для наиболее объективной оценки цены за квадратный метр возьмем 3 независимых общедоступных источника:

2.1. Крупнейший портал недвижимости в Италии immobiliare.it



Для выбранной зоны XXX мы видим следующее:



Для вида объекта «Вилла» последнее рыночное значение 3.380 Евро за квадратный метр.

2.2. Крупнейший специализированный сайт в Италии по расчету стоимости недвижимости borsinoimmobiliare.it

Для выбранной зоны значение за квадратный метр для жилья высшей категории в хорошем состоянии составляет 2.852 Евро за квадратный метр:

| | | | | |
|--|--------------|---|--|--|
|  VILLE E VILLINI | | <input type="button" value="In buono stato"/> |  Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI! | |
| 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) | Calcola il valore | |
| 1.997 €/mq | 2.425 €/mq | 2.852 €/mq | <input type="button" value="Valutometro"/> | |

2.3. Данные налоговой службы Итальянской Республики за первый семестр 2016 года

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 2250 | 2650 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2700 | 3300 |
| Ville e Villini | NORMALE | 2400 | 3100 |

Для категории типа «Вилла» в хорошем состоянии средняя цена составляет от 2.400 до 3.100 Евро за квадратный метр. Так как мы рассматриваем недвижимость высшей категории то правильно взять большее число.

Взяв 3 оценки из 3 источников (3.380, 2.852 и 3.100) мы можем рассчитать среднее значение: **3.111** Евро за квадратный метр.

Умножив получившееся число на коммерческую площадь мы получаем:

$3.111 \times 736 = \mathbf{2.290.611}$ Евро – оценочная стоимость среднего объекта высшей категории **в хорошем состоянии**.

Расчетная приблизительная стоимость реставрации без использования дорогих материалов 1.500 Евро за квадратный метр.

Умножим это значение на жилую площадь здания (606 кв. метров) и получим стоимость реставрации:

$1.500 \times 606 = \mathbf{909.000}$ Евро - **Стоимость реставрации**

Таким образом, чтобы найти искомую оценку объекта в текущем состоянии вычтем стоимость реставрации из оценки недвижимости в хорошем состоянии:

$2.290.611 - 909.000 = \mathbf{1.381.611}$ Евро

Таким образом по нашим оценкам средний объект высшей категории в состоянии требующем реставрации такого размера будет стоить около **1,4 Млн Евро**.

Однако необходимо учесть, что данный объект представляет собой еще и историческую ценность – для этого используем коэффициент 1,2.

Кроме того, так как объект находится непосредственно на береговой линии и имеет панорамный вид на море, мы вводим еще один коэффициент 1,2.

В итоге, финальная оценка данного объекта представляет собой произведение средней стоимости и коэффициентов увеличения:

$$1.381.611 \times 1,2 \times 1,2 = \mathbf{1.989.520 \text{ Евро}}$$

Таким образом, мы полагаем, что предлагать за данный объект более 2 млн Евро не имеет смысла, так как после реставрации расходы на покупку и ремонт будут выше чем финальная рыночная стоимость объекта. Другими словами, предложение более чем в 2 Млн Евро экономически необоснованно.

С уважением,

Команда Мирафортис

Варезе, 28 октября 2016