

ОТЧЕТ № 006

об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу:

_____.

по состоянию на _____ года

Дата составления отчёта: _____ года

Заказчик: _____.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

[Посмотреть другие примеры](#)



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



Результаты оценки рыночной стоимости объекта

На основании договора № _____ от _____ г. была произведена оценка рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: _____.

Оценка произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 Июля 1998 г., Стандартами оценки, утвержденными постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 года, с целью ссудного обеспечения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта (далее Отчет), специалисты ООО «ТехСтройЭкспертиза», пришли к выводу что:

Рыночная стоимость квартиры № ____, общей площадью 40,8 кв.м., расположенной по адресу: _____, д. ____, на дату оценки _____ г. с учетом НДС и округления составляет: 3 317 000 (Три миллиона триста семнадцать тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, 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.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспертиза»

В.А.Гезь



1. Краткое изложение существенных факторов

Реквизиты Заказчика работ

_____, (Паспорт _____, Отделом внутренних дел «_____» г. Москвы _____ года) по Определению суда по гражданскому о разделе наследуемого имущества.

1.2. Исполнитель

ООО «ТехСтройЭкспертиза» 111141, г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, дом 8, стр. 11, офис 402. Договор № _____ страхования гражданской ответственности оценщика ООО " _____», договор заключен на срок с _____ года по _____ года. Гражданская ответственность оценщиков застрахована на сумму 200 000 рублей. Копия лицензии приведена в Приложении.

1.3. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № _____ от _____ г. между «Заказчиком» и «Исполнителем»

1.4. Дата оценки

Датой оценки является _____ г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива их рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

1.5. Объект оценки

2-х комнатная квартира, общая площадь 40,8 кв.м., 4 этаж 5 этажного дома, расположенная по адресу: _____.



1.6. Цель оценки

Оценка произведена с целью определения рыночной стоимости имущества для раздела наследуемой массы.

1.7. Вид стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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».

В Постановлении Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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.»

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Постановлении Правительства РФ по смыслу полностью аналогичны.

1.8. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет порядковый номер 006.

Датой составления настоящего Отчета является _____ г.

1.9. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., «Стандартов оценки, обязатель-



ных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 г.

1.10. Валюта расчетов

Все расчеты в настоящем Отчете выполнены в зависимости от использованных исходных данных и специфики расчета стоимости на отдельных этапах либо в рублях, либо в долларах США. Конечные результаты представлены в рублях, так как иного не оговорено. Перевод из иностранной валюты в Российские рубли и обратно осуществлялся по курсу ЦБ РФ, установленному на 14 ноября _____ г. Сведения о курсе рубля получены с www.cbr.ru.

1.11. Перечень используемых материалов

- Налоговый кодекс РФ, часть вторая.
- «Гражданский кодекс РФ»
- Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года
- «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997.
- Еженедельное Издание «Недвижимость и цены».
- Интернет сайты.

2. Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.



3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами Российского общества оценщиков.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик лично проводил осмотр объекта оценки.

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.**

3. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.



4. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов, Заказчик и Оценщик не принимают на себя обязательств по конфиденциальности расчетов.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно в течение шести месяцев, начиная с даты оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
11. Оцениваемая квартира предполагалась свободной от обременений третьих лиц имеющих право проживания.

4. Сведения об оцениваемых правах

4.1. Сведения об оцениваемых правах

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст.209 ГК РФ, в котором говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права



владения, пользования и распоряжением имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

4.2. Представленные сведения о правах

Вид права – собственность. Юридическая экспертиза, подтверждающая право собственности не производилась.

4.3. Обременения оцениваемых прав

Существующие ограничения (обременения) прав не зарегистрированы. Оценка проведена в предположении отсутствия каких – либо обременений оцениваемых прав.

5. МОНИТОРИНГ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По итогам октября _____ года

Второй месяц рынок недвижимости Подмосковья демонстрирует долгожданное постоянство - месячный рост на жилье в октябре, как и в сентябре составил +4,1% (с 2397 \$/кв. м до 2494 \$/кв. м). Год назад ценовой прирост в данный промежуток времени был зафиксирован на уровне +5,2%. Относительно начала года (декабря _____ года) средняя удельная цена предложения квартир на вторичном рынке Московской области выросла на 122,5%.

Объем предложения вторичного жилья в Подмосковье относительно предыдущего месяца вырос на 13,9% (с 9495 до 10 814 объектов). Можно предположить, что свою лепту в количественное увеличение предложения внесли так называемые покупатели «инвестиционных квартир». Предложение однокомнатных квартир с начала года неуклонно растет и именно они чаще используются в качестве инвестиций. Однако не стоит забывать и про сезонный фактор, как правило, осенью количество предложений возрастает. Объем предложения в октябре в денежном выражении и в общей площади квартир относительно сентября увеличился на 17,7% и 12,6 % соответственно. Относительно декабря _____ года число предложений квартир увеличилось на 36,2%, емкость рынка выросла на 182,8%. Доля квартир, впервые выставленных на продажу, в октябре составила 51,6% (5580 шт.) от общего объема предложения. Самыми дорогими по уровню средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья Московской области традиционно остаются «однушки» (2732,1 \$/кв. м +/- 0,9%). Однако по месячному росту цен – (+2,9%) они оказались в аутсайдерах. Лидерами по месячному приросту цен в анализируемом периоде стали квартиры от четырех комнат (+7,6%). В дифференциации по категориям дома наибольший уровень средней удельной це-

Определить стоимость и
сроки On-line



ны предложения по-прежнему зафиксирован на квартиры в панельных строениях (2521,6\$/кв. м +/-0,9%), за месяц более всего подорожали квартиры в домах категории «кирпич» - (+4,9%). Из-за высокой погрешности в расчете средней в октябре относительно сентября приросты средней удельной цены в монолитных домах признаны статистически незначимыми. Средняя удельная цена предложения квартир по зонам традиционно принимает наибольшее значение в зонах удаления «1»: Запад-1 – (2979,5\$/кв. м +/-1,7%), Север-1 – (2883,9\$/кв. м +/-0,7%), Восток-1 – (2812,4\$/кв. м +/-0,7%) и Юг-1 – (2550,2\$/кв. м +/-1,1%). Самым низким показателем средней удельной цены предложения характеризуются квартиры в зонах Юго-восток – (825\$/кв. м +/-7,0 %) и Запад-3 – (852\$/кв. м +/-8,7%).

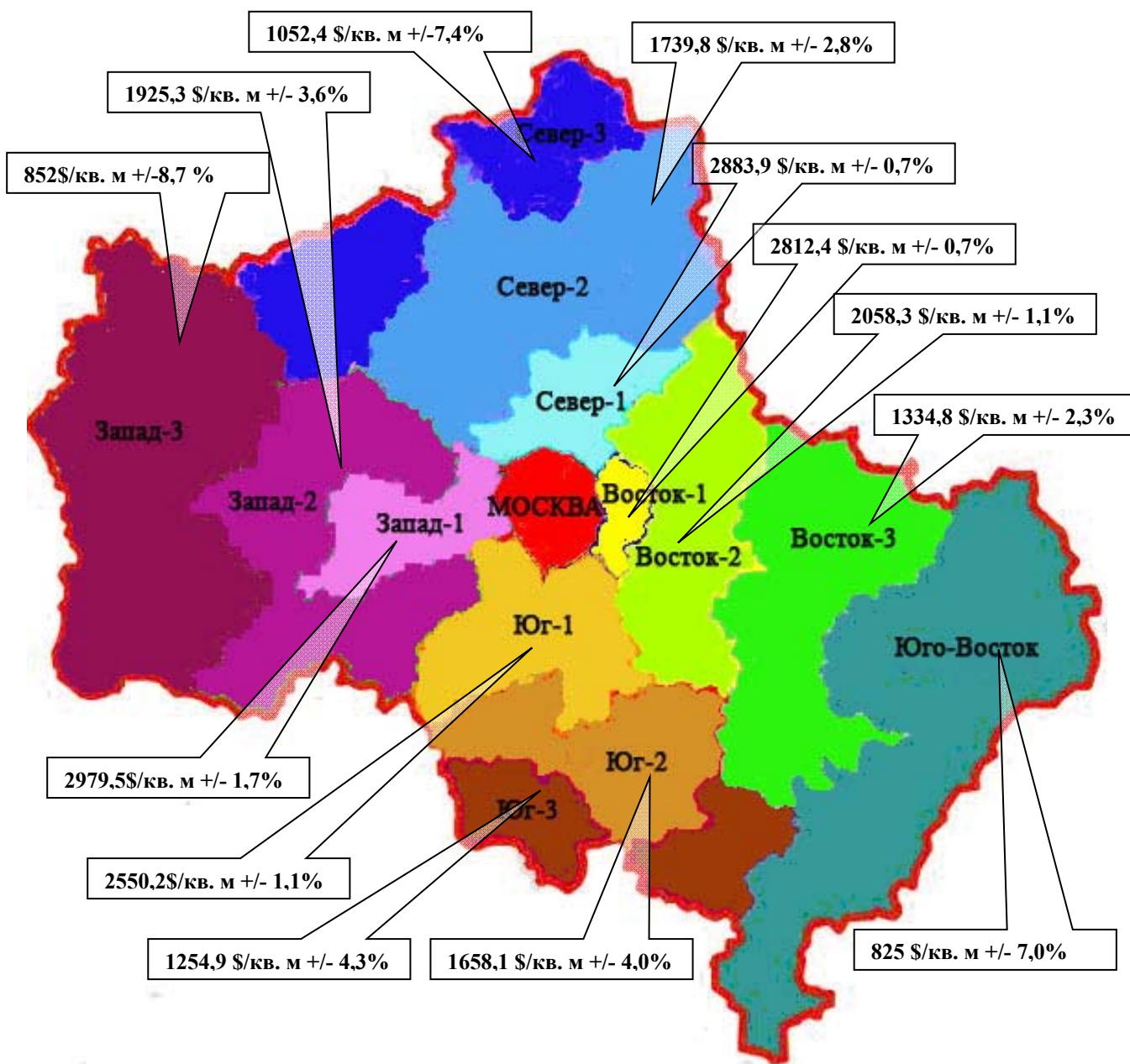
Таким образом, замедление темпов роста цен показывает, что платежеспособный спрос покупателей во многом себя исчерпал. Увеличение количества предложений в большей степени связано не столько с выходом на рынок «инвестиционных квартир» сколько со снижением оборотов рынка и увеличением времени экспозиции квартир на фоне сезонного увеличения объемов предложения. По нашей оценке, тенденция стабилизации на вторичном рынке жилья продолжится как минимум до конца этого года.

[Посмотреть другие примеры](#)



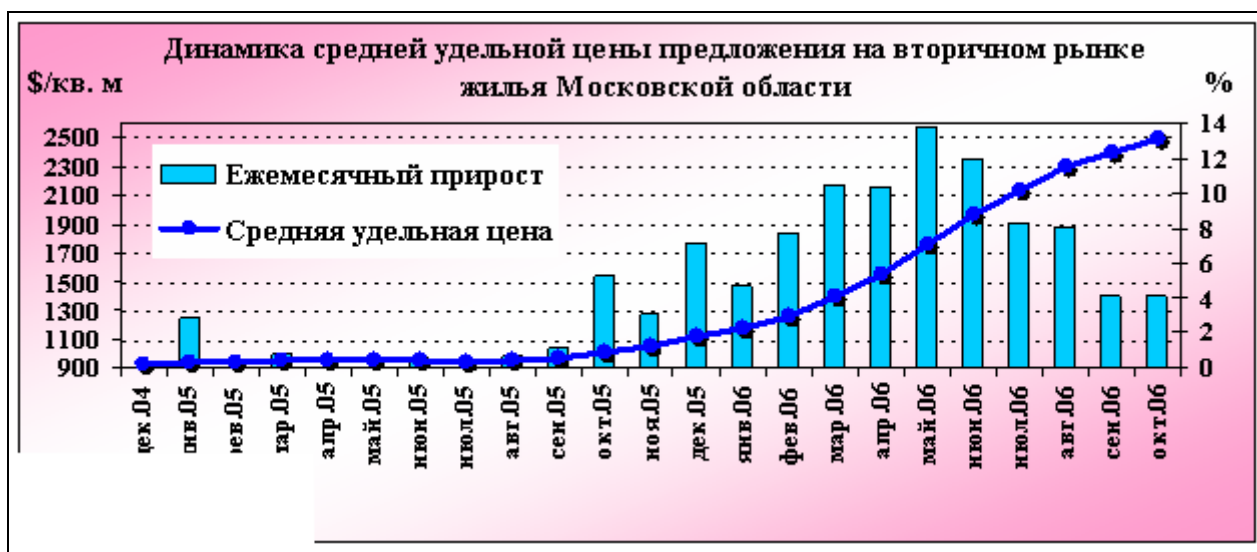


СРЕДНЯЯ УДЕЛЬНАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В РАЗЛИЧНЫХ ЗОНАХ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ОКТЯБРЕ _____ ГОДА



Определить стоимость и сроки On-line







5.1. ОПИСАНИЕ г. _____.

Одинцовский район находится на _____ в границах лесопаркового пояса Москвы и занимает площадь более 1300 кв. км.

Этот край славится неповторимыми по красоте местами, многочисленными здравницами, богат памятниками культуры и архитектуры. Живописные окрестности _____ — популярное дачное место. Экологическая обстановка в районе достаточно стабильная. Часть его территории занимало когда-то _____ княжество. Здесь расположены архитектурные ансамбли и отдельные памятники XVI–XIX веков: Покровская церковь в селе _____, Спасский храм в селе _____, усадьбы _____ и другие.

Административный центр _____ района — город _____ — расположен в четырех километрах к западу от Москвы. Население города — 250 тысяч человек. В древности



здесь было село, получившее свое название по прозвищу боярина великого князя _____. Статус города был присвоен рабочему поселку _____ в 1957 году. В черте города расположены три станции железной дороги _____. Станция _____ — одна из основных на _____ железнодорожном направлении. В конце 2004 года началось строительство второй в Подмосковье платной автодороги _____, что позволит существенно разгрузить Можайское шоссе.

Современный _____ — индустриальный город. Здесь работают около 70 крупных и средних промышленных предприятий. К основным относятся АО «_____» (производство металлоконструкций), АО «_____» (производство оборудования для птицеводства), АО «_____», АО «_____» (мебельные заготовки, брусья, шпон). На окраине города находится месторождение кирпичных глин.

В _____ — широкая сеть муниципальных учреждений здравоохранения, образования, науки и культуры.

В городе действуют три высших учебных заведения — _____ института, филиал Российского государственного _____ университета и _____ университет. В _____ — 20 детских садов и 25 школ, не считая воскресной школы при храме _____ и школы «_____» (для детей с проблемами здоровья), два лицея и две музыкальные школы, а также Центр эстетического воспитания и Центр профессиональной переподготовки и повышения квалификации.

Среди медицинских учреждений заслуженной известностью пользуется _____ филиал академии _____ при Президенте РФ.

За последние годы в городе построены Ледовый дворец, детский центр хоккея и фигурного катания, плавательный бассейн, лыжная трасса _____.

Ресторанная индустрия представлена в _____ более чем пятнадцатью барами, кафе и ресторанами, в том числе сети «_____», «_____», «_____», «_____», «_____».

В последнее время в городе появились крупные торговые центры. Фирма «_____» специализируется на организации торговых ярмарок в Московской области.

Для туристов представляют интерес краеведческий музей на привокзальной площади, Мемориал Славы на пересечении улицы _____ и _____, железнодорожный вокзал, построенный в _____ году по проекту _____ в стиле модерн, и церковь _____.

Застройка _____ современными жилыми домами (8 микрорайонов) началась в 60—





70-х годах, в 1976 году по специальному проекту в центральной части _____ были возведены комплексы административных и общественных зданий. Сегодня строительство в _____ развивается по генеральному плану, рассчитанному до _____ года. План разработан _____ институтом генерального плана г. Москвы по заказу администрации _____ района. Основные застройщики — _____. Часть домов была сдана в эксплуатацию в конце _____ года, срок сдачи остальных — 1–4-й кварталы _____ года.

Из домов с уже реализованными квартирами особый интерес представляет 14-16-этажный дом по улице _____, возведенный по индивидуальному проекту. Он расположен в самом центре города. Рядом находятся городская администрация, спортивно-оздоровительный комплекс. Главная задача, успешно реализованная «_____» в данном проекте, — комфортабельность. В доме застекленные пластиковыми стеклопакетами окна, два лифта, удобная планировка квартир, наземные и подземные гаражи, прямые московские телефоны, подключение к Internet. На 1-м этаже расположены офисные помещения, аптека, парикмахерская, магазины, нотариальная контора, обувной салон, банк и т. д. Метраж квартир: однокомнатные — 52 кв. м, двухкомнатные — 90–106 кв. м, трехкомнатные — 130–140 кв. м.

Сейчас _____ — современный город с насыщенной инфраструктурой, живописными окрестностями, не уступающий по комфорту проживания многим районам столицы.



6. Методология оценки

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат, основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно – планировочных решений и строительных конструкций, и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта аналогичного оцениваемому, с функциональным эквивалентным назначением, для которых допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на принципе ожидания, т. е. получение дохода от владения объектом недвижимости (сдача в аренду) и реверсии, продажа объекта в конце срока владения.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им, при условии относительно постоянной величине де-



нежных потоков в периоды владения объектом. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации, к которой мы подробнее вернемся в следующих разделах нашего отчета.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

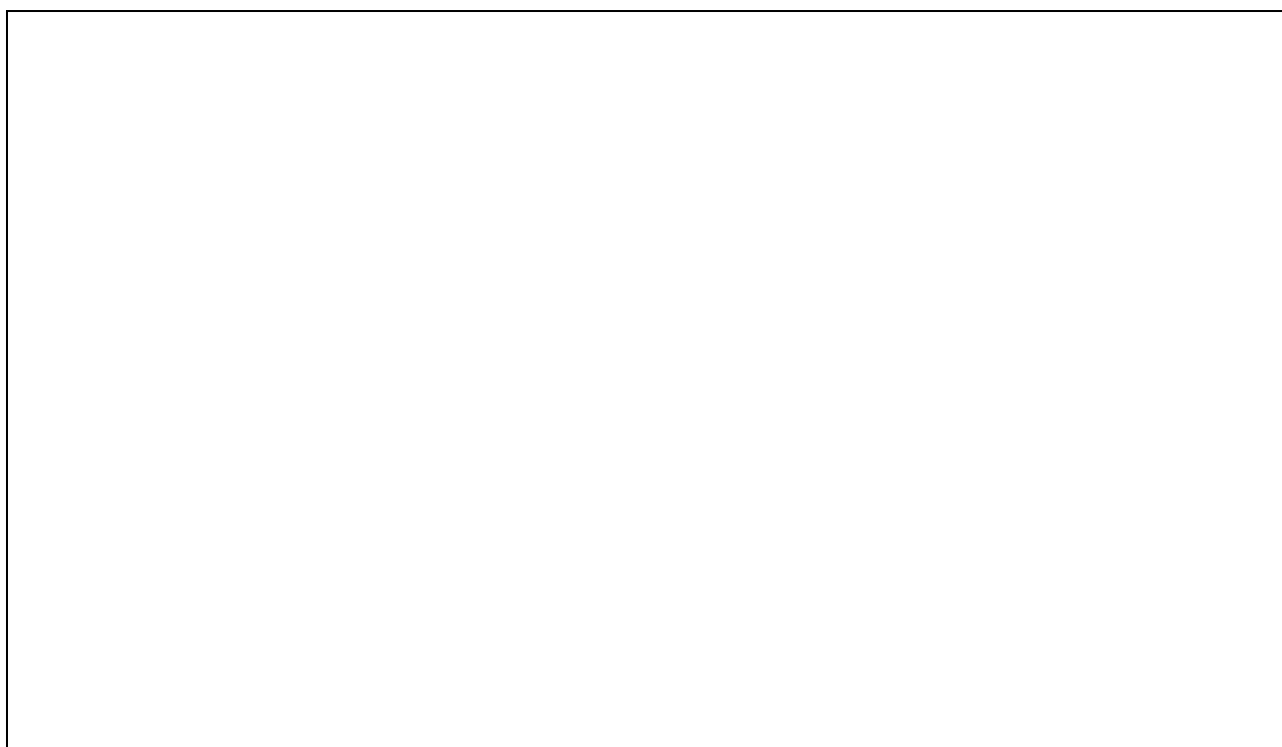
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом данного метода является принцип замещения, о котором говорилось выше. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов - аналогов к оцениваемому объекту.

7. Описание объекта оценки

Оцениваемый объект – квартира, располагается по адресу: _____. Информация, используемая при описании объекта оценки, получена Оценщиком в ходе освидетельствования, документация от заказчика - копия Свидетельства о собственности на жилище, копии экспликации и поэтажного плана _____. Информация о характеристиках объекта оценки приведена ниже в таблицах. Более подробное представление о месте расположения объекта оценки можно получить из карты-схемы.

Карта-схема.**Таблица 1. Общая характеристика объекта**

Расстояние до ж/д платформы	10 мин.пешком
Тип дома (кирпичный, панельный, монолитный)	кирпичный
Год постройки дома	1970
Этажность дома	5
Этаж расположения квартиры	4
Количество комнат	2
Общая площадь квартиры	40,8
Жилая площадь, м ²	27,1
Тип комнат (изолированные, смежные)	изолированные
Наличие балкона или лоджии	Есть балкон
Санузел (совмещенный, отдельный, 2 санузла)	1 (совмещенный)
Ванная (обычная, джакузи)	обычная
Санитарно-бытовые и электротехнические удобства	все
Телефон	есть
Уровень отделки (без отделки, обычная, улучшенная, евроремонт)	обычная
Внутреннее состояние квартиры (отличное, хорошее, удовлетворительное, плохое)	удовлетворительной
Окна (пластиковые, деревянные)	деревянные
Стены	Обои
Двери	Оргалит
Потолки	Окраска масляными и в/э составами

Полы	Линолеум, оргалит, керамическая плитка
Входная дверь (металлическая, деревянная)	металлическая
Наличие лифта (грузового, пассажирского)	нет
Наличие домофона	нет
Наличие консьержки	нет
Состояние подъезда	удовлетворительное
Состояние двора	Благоустроенный озелененный двор.
Окружающая территория (жилые, общественные здания, парк, промышленные предприятия и др.)	Жилая застройка

Общее состояние отделки и квартиры: *квартира относится к наиболее дешевому сегменту рынка т.к. находится в «хрущевской пятиэтажке», расположенной на окраине г. _____, имеет простой уровень отделки и не современную планировку.*

8. 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 из прокладки.

Рассматриваемый объект - квартира в многоквартирном доме. 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 квартиры позволяют эксплуатировать ее без проведения ремонтных работ в текущем использовании.

Критерий «законодательной разрешенности».

Текущее использование признано законодательно разрешенным – требования по использованию объекта недвижимости соблюдаются. Перевод жилой квартиры расположенной на третьем этаже жилого дома, в нежилой фонд, повлекли бы за собой затраты времени и финансовых средств, что является нецелесообразным. Следовательно, 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 жилой квартиры, 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.

9. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода для оценки объектов недвижимости, используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести объект недвижимости, аналогичной полезности.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины попра-

вок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости г. _____ . Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требуют введения корректировок:

- на материал стен дома;
- на месторасположение;
- на торг и вознаграждение посредников;
- на дату предложения;
- на этаж расположения;
- на планировку;
- на наличие балкона/лоджии;
- на количество комнат
- на состояние и уровень отделки объекта;

При подборе объектов аналогов, Оценщик использовал информацию, о предложениях размещенную в газете бесплатных объявлений «_____» (on-line версия) за ноябрь _____ г., и еженедельные журналы Недвижимость и цены за октябрь - ноябрь _____ года. При выборе объектов - аналогов использовались только прямые объекты - аналоги, т.е. максимально схожие по своим характеристикам с оцениваемым объектом. При выборе количества объектов - аналогов, Оценщик руководствовался принципом «разумной достаточности», и ограничился пятью объектами - аналогами.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе оценщики опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует



рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

9.1. Расчет стоимости сравнительным подходом

Суть расчета сравнительным подходом представляет собой корректировку цены объекта аналога, и приведение ее к цене объекта оценки, в зависимости от имеющихся различий между ними по основным элементам сравнения. Величины корректировок определялись на основании информации полученной от агентств недвижимости г. Москвы, т. е. влияние тех или иных факторов (состояние подъезда, этаж расположения, площадь кухни и т.д.), на стоимость объекта недвижимости.





Таблица 1. Сравнение объекта оценки и объектов – аналогов

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Адрес</i>					
<i>Ближайшая станция метро</i>					
<i>Удаленность от метро</i>	30-40 мин.тр	30-40 мин.тр	30-40 мин.тр	30-40 мин.тр	30-40 мин.тр
<i>Условия финансирования</i>	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<i>Время предложения</i>					
<i>Имущественные права</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Этажность дома</i>	5	5	5	5	5
<i>Материал стен дома</i>	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич
<i>Этаж расположения</i>	4	3	5	4	3
<i>Состояние подъезда</i>	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
<i>Площадь общая/жилая/кухня</i>	40,8/ 27,1/5,8	42/27/5,5	44,9/28,6/5,4	47,7/29,4/5,9	31/19/6
<i>Подсобные помещения</i>	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
<i>Балкон/лоджия/кол-во</i>	балкон	балкон	балкон	Балкон	Балкон
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2	1
<i>Хар-ки комнат</i>	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	-
<i>Инженерное обеспечение</i>	Все	Все	Все	Все	Все
<i>Уровень отделки.</i>	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
<i>Состояние объекта</i>	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
<i>Наличие телефона</i>	Есть	есть	есть	есть	есть
<i>Источник информации</i>					
<i>Цена предложения</i>		147 000	145 000	140 000	105 000
<i>Цена за 1 м.кв., \$</i>		3500	3229	2935	3387
<i>Корректировка на торг</i>		0,98	0,98	0,98	0,98





Корректировка на вознаграждение посредников		0,97	0,97	1	1
Корректировка на месторасположение		1	1	1	1
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1
Корректировка на материал стен дома		1,02	1,02	1	1
Корректировка на количество комнат		1	1	1	0,9
Корректировка на наличие балкона/лоджии		1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения		1	1,04	1	1
Общая корректировка		0,97	1,01	0,98	0,88
Стоимость 1 м.кв. после корректировки, \$		3395	3261	2876	2980
Количество внесенных поправок		4	4	1	2
Вес аналога		0,2	0,2	0,3	0,3
Вес аналога в денежном эквиваленте		679	652	862	894
Стоимость 1 м.кв. объекта оценки, \$		3087			
Стоимость объекта оценки, \$		125 949			
Обсалютная денежная поправка на наличие перепланировки		1350			
Итоговая стоимость объекта оценки, \$		124 599			





Курс ЦБ РФ		26,6194			
Стоимость объекта оценки в рублях		3 316 750			





9.2. Пояснение корректировок

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов, является ценами предложения, а не конечной ценой сделки. В процессе переговоров между покупателем и продавцом происходит торг, в результате чего цена предложения корректируется в сторону уменьшения. По результатам исследований отличий цен предложений и цен непосредственно сделок, Оценщиком было принято решение, ввести понижающую корректировку на перевод цены продажи в цену предложения в размере – 2 % для всех четырех объектов – аналогов (коэфф. – 0,98).

Корректировка на вознаграждение посредников

Рыночная стоимость – это денежная сумма, которую собственник получит «на руки» в результате отчуждения объекта недвижимости на конкурентном рынке. Объекты аналоги № 1 и 2 представлены на продажу агентствами недвижимости комиссионные, которых составляют в среднем 3 % и заложены в цену предложения. (коэфф. – 0,97).

Корректировка на место расположение.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в одном городе и примерно одинаково удалены от станций метрополитена и жд станций. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на дату предложения

Поскольку дата оценки совпадает с периодом предложения объектов аналогов введение временной корректировки не требуется.

Корректировка на материал наружных стен

Как правило, квартиры в домах с кирпичными стенами предлагаются к продаже дороже, чем панельными стенами (www.aip.ru). В данном случае у объекта аналога № 2 стены панельные, когда у объекта оценки и других аналогах кирпичные. Требуется внесение поправки. Согласно методу парных продаж стоимость квадратного метра в кирпичном доме дороже чем в панельном на 2 %.

Корректировка на количество комнат

Объект аналог № 4 1 комнатная квартира. Согласно методу парных продаж стоимость квадратного метра в 1 комнатной квартире дороже, чем в 2-х комнатных квартирах на 10 процентов.

Корректировка на наличие балкона (лоджии)



Объект оценки имеет балкон. У объектов аналогов есть балконы. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние и уровень отделки

Для оценки были отобраны объекты аналоги имеющие подобный уровень ремонта как и объекта сравнения. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения

В соответствии с информацией аналитического сайта (www.apn.ru), квартиры, расположенные последних этажах в данных типах домов продаются дешевле на 4 %. Требуется внести корректировку для объекта сравнения № 2.

Корректировка на наличие перепланировки

При осмотре объекта оценки в квартире обнаружена перепланировка, выражающаяся в демонтаже перегородки между туалетом и ванной комнатой, заполнении дверного проема и переносе полотенце осушителя. Документов подтверждающих данную перепланировку в распоряжении экспертов не имеется. Для совершения сделки купли – продажи необходимо получить соответствующее разрешение на переоборудование либо привести квартиру в соответствии линиям БТИ. Учитывая, что данное обстоятельство потребует финансовых вложений, необходимо их учесть. Точной информации о стоимости получения разрешения на перепланировку в результате консультаций с реэлторами получено не было, однако рассчитать стоимость приведения в исходное состояние не представляет сложности. Для приведения квартиры в исходное состояние требуется произвести следующие работы: восстановить дверной проем, установить дверную коробку, восстановить перегородку и перенести полотенце осушитель. В соответствии с консультациями со специалистами строительных компаний «_____» (www.stmaster.ru), Отстроим РУ «www.otstroim.ru» стоимость вышеуказанных работ составит с учетом материалов 1350 долларов США.

Общая корректировка.

Общая корректировка равна произведению всех корректировок аналога.

Определение ранга (весовых коэффициентов) объектов аналогов

Для окончательного расчета стоимости 1 кв.м. объекта оценки, Оценщиком было принято решение присвоить больший (0,3) вес объектам аналогам № 3 и 4, т.к. применялось меньшее количество корректировок.

Вывод: Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом на дату оценки 14 ноября _____ г. в соответствии, с курсом ЦБ РФ _____ рублей за 1 доллар США, с учетом НДС составляет – 3 316 750 рублей.

10. Обоснованный отказ от применения подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов в данном Отчете. При расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один подход – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

- В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что текущая стоимость недвижимости определяется ее ожидаемой полезностью. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации (арендные платежи) и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, данный вариант является сомнительным т.к.: во – первых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться "черным". Договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и ставкам аренды по объектам - аналогам. Использовать же информацию, не подтвержденную документально и не обоснованную, Оценщик счел невозможным.
- Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую нужно потратить на приобретения объекта недвижимости аналогичной полезности, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на строительство одной квартиры в многоквартирном доме (объект оценки) Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по "типовым" сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определение совокупного износа здания в целом и "вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.



Принимая во внимание вышеизложенное, Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного и затратного подхода к оценки.

11. Заключение оценщика

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость квартиры № ____, общей площадью 40,8 кв.м., расположенной по адресу: _____, д. ____, на дату оценки _____ г. с учетом НДС и округления составляет: 3 317 000 (Три миллиона триста семнадцать тысяч) рублей.

Эксперт - оценщик:

_____ Ф.И.О.

Генеральный директор

ООО «ТехСтройЭкспертиза»

_____ Гезь В.А.

