

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Центр Консалтинга и Оценки- 2000»



Отчет 139/10/12

**об определении рыночной стоимости жилого
помещения (квартиры), расположенного по адресу:
Московская область, г. Клин, ул. 60 лет Комсомола, дом
14, кор. 2, квартира 37**

Дата составления отчета: 01 ноября 2012 г.

Дата проведения оценки: 30 октября 2012 г.

Заказчик: Пашун Эдуард Юрьевич

Москва 2012 г.

Центр Консалтинга
и Оценки-2000
127591, Россия, Москва
Керамический проезд,
53/1

Адрес для посещений
и корреспонденции
109428, Россия, Москва
Рязанский проспект,
30/15

Тел.: +7 (495) 778 33 01
Факс: +7 (495) 778 44 01
www.osenka2000.ru
info@osenka2000.ru

Сопроводительное письмо к отчету по оценке № 139/10/12 от 01.11.2012 г.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 139/10/12 от 30 октября 2012 года, эксперты ООО «Центр Консалтинга и Оценки – 2000» произвели определение рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, г. Клин, ул. 60 лет Комсомола, дом 14, кор. 2, квартира 37.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 30 октября 2012 года.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

Величина рыночной стоимости на недвижимое имущество (квартиру), составляет:

3 578 701 (Три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч семьсот один) рубль,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

113 836 (Сто тринадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) долларов США.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
Костин С.Ю.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ	8
6.2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ПРАВОВОЙ, ТЕХНИЧЕСКОЙ И ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ	8
6.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. АНАЛИЗ РЫНКА	15
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
9. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	19
9.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
10. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	22
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	28
13. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	31
15. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	31
16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	32
17. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	32
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТАБЛИЦА РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</u>	
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</u> <u>ОЦЕНЩИКА, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</u>	

1. Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 139/10/12

г. Москва

Тип помещения:		Кол-во комнат		Этаж		Этаж		Жилая площадь, кв. м	
квартира		3		1		69,2		42,6	
Наличие неутвержденной перепланировки		нет		нет		нет		Характер обременений	
Тип/серия дома		Кирпичный		Этажность		3		Физический износ здания, %	
Адрес объекта оценки		Субъект РФ		Район		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
Московская область		нет		г. Клин		г. Клин		ул. 60 лет Комсомола, дом 14, кор. 2, квартира 37	
Заказчик оценки		Цель оценки		Описание оценки		Основание оценки		Исполнитель оценки	
Лагуна Эдуарда Юревича, паспортные данные: серия 46 11 759488, выдан ОУФМС России по Московской обл. по Клинскому муниципальному р-ну 18.08.2012 г., код подразделения 500-046		определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки		«Центр консалтинга и Оценки – 2000»		109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.30/15, офис 1013, тел. 778-33-01		«29» сентября 2004 г.	
Форма		Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		Реквизиты документов оценщика:	
ООО		«Центр консалтинга и Оценки – 2000»		109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.30/15, офис 1013, тел. 778-33-01		1047796725393		полна обязательного страхования гражданской ответственности	
Стаж работы (лет)		Номер в реестре членов СРОО		о членстве в СРОО		отвественности оценщика выдан		о получении профессиональных знаний	
7		003581		Свидетельство №0009755 от 12.02.2011 г., регистрационный номер о включении в реестр членов СРОО №003581 от 11.02.2008г.		Договор обязательного страхования ответственности оценщика выдан ООО «Ростострах» № 930-134-12-11		Диплом ГОУ ВПО Государственный университет управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 03 октября 2003г.	
Дата		Осмотр объекта		Оценки		Составлена отчета		Дата	
30.10.2012 г.		30.10.2012 г.		30.10.2012 г.		01.11.2012 г.		30.10.2012 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении		Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		Рыночная стоимость (в рублях)	
3 578 701 (Три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч семьсот один) рубль		3 578 701 (Три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч семьсот один) рубль		нет		нет		2 684 022 (два миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи двести два) рубль	
Итоговое значение стоимости		Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)		Отчет утвердил руководитель		(С.Ю.Костин)	



2. Задание на оценку

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Клин, ул. 60 лет Комсомола, дом 14, кор. 2, квартира 37, общей площадью без летних помещений 64,2 кв. м
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Передача имущества в качестве залогового обеспечения по кредиту
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 139/10/12 от 30 октября 2012 г.
Дата проведения оценки / Дата осмотра	30 октября 2012 г.
Срок проведения оценки	Начало проведения оценки – дата осмотра. Окончание проведения оценки – дата составления отчета. ¹
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 5 «Сделанные допущения и ограничивающие условия»

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральные стандарты оценки:

- (ФСО) №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года №256;
- (ФСО) №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255;
- (ФСО) № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные СРО «РОО».

¹ Указана на титульном листе настоящего отчета

4. Сведения об оценщиках

Костин Сергей Юрьевич	<p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика выдан ООО «Росгосстрах» № 930-134-12-11, от 27.08.2012г. Страховая сумма 15 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 599474 ГОУ ВПО Государственный университет управления по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 03 октября 2003г. Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО регистрационный № НМ-380 Государственный университет управления по программе «Современные технологии и организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)», 15 июня 2010г., член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №003581 от 11 февраля 2008 года.</p>
Лямзина Елена Викторовна	<p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика выдан ООО «Росгосстрах» № 930-134-12-12, от 27.08.2012г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606702 Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 26 сентября 2003г., Свидетельство о повышенной квалификации 0574/2007 НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность», 13 мая 2007г., член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков за регистрационным номером №003520 от 06 февраля 2008 года</p>
ООО «Центр консалтинга и оценки – 2000»	<p>Договор № 930-134-12-10 Страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 27 августа 2012г. Страховая сумма 150 000 000 рублей. ОГРН: 1047796725393 от 29 сентября 2004 года.</p>
Юридический адрес организации	<p>ООО «Центр Консалтинга и Оценки – 2000» 127591, Москва, Керамический пр., д.53/1</p>

5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

1. Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.
2. Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находящейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
4. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использования информации.
5. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
7. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки.
8. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в отчете об оценке объекта оценки.

6. Описание Объекта оценки

6.1 Перечень документов, использованных Оценщиком

- Копия Договора № 28/К-11;
- Копия Кадастрового паспорта помещения.
- Копия Технического паспорта жилого помещения (квартиры).

6.2 Анализ достаточности предоставленной правовой, технической и финансовой информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Правовой статус	Предоставлены правоустанавливающие / правоподтверждающие документы
Местоположение	Адрес определен по документам, проверен при осмотре
Окружение	По результатам осмотра
Технические характеристики - общая площадь; - материал стен; - инженерные системы	Определены по документам технического учета и по результатам осмотра
Прилегающая территория и ее благоустройство	По результатам осмотра
Рыночная информация	Проведен анализ рынка (см. далее в отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком полученной в ходе осмотра и анализа рынка, достаточно для проведения оценки.

6.3 Характеристики Объекта оценки¹

Таблица 6.1. Описание прилегающей территории

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	г. Клин
Тип района	Жилой район
Преобладающая застройка микрорайона	Здание является частью жилого квартала
Близость к скоростным магистралям	Ленинградское ш.
Транспортная доступность	Хорошая
Расстояние от метро	55 минут транспортом от станции метро «Речной вокзал»
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	Отличная

¹ Адрес объекта оценки см. на титульном листе настоящего отчета

Показатель	Описание или характеристика показателя
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	Нет данных ¹
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении не обнаружены
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Продуктовые и вещевые магазины, общеобразовательная школа, детский сад, поликлиники, аптека, отделение Сбербанка и других коммерческих банков, почта, служба быта, футбольное поле.
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Таблица 6.2. Описание дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный кирпичный дом
Год постройки	2012
Процент износа (здания)	0% ²
Количество этажей в доме	3 этажа
Тип фундамента	Железобетонные блоки
Материал стен	Кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Кирпич
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная парковка на прилегающей территории
Дополнительные улучшения	Домофон
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Согласно визуальному осмотру и сайту www.spns.donov.ru , жилой дом не подлежит сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением
Социальный состав жильцов	Смешанный

В данном Отчете использовался метод срока жизни расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле: $I = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$ где, ЭВ – эффективный возраст объекта, ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости. В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 6.3.

Таблица 6.3. Физический износ объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ³	Физический износ объекта
Жилой дом	2012	0	150	0%

¹ www.apn.ru

² См. таблицу 6.3. настоящего отчета

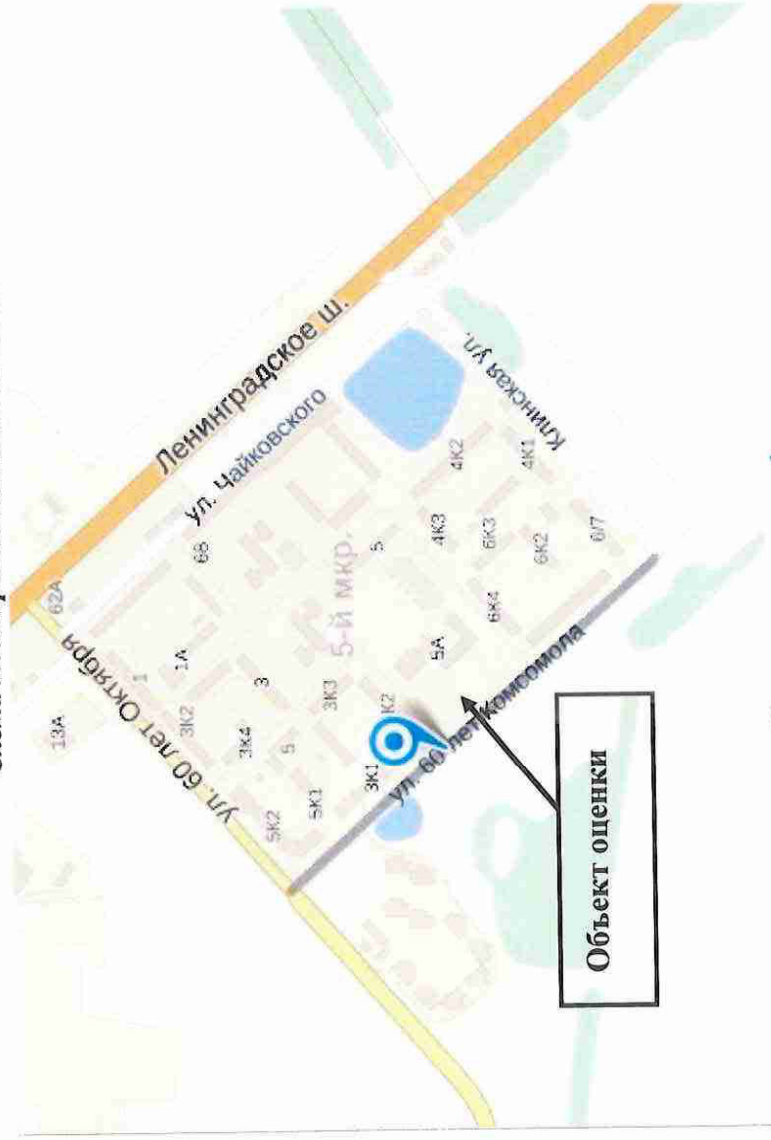
Таблица 6.4. Описание квартиры¹

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на Объект оценки	Не зарегистрированы
Правообладатель оцениваемого имущества	Первичная регистрация не проводилась
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Текущее использование	Жилое помещение, планируется к использованию для постоянного проживания
Этаж расположения	1 (первый)
Количество квартир на этаже	4 (четыре)
Площадь, кв. м: общая без летних помещений	64,2
Площадь жилая, кв. м.	42,6
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	Три комнаты (13,6/16,6/12,4)
Площадь кухни, кв. м	9,0
Санузел	Раздельный
Вспомогательные и подсобные помещения	Отсутствуют
Лоджия / балкон	Балкон
Вид из окон	Во двор
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Дополнительные системы безопасности	Домофон, металлическая дверь в подъезд
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее (в настоящее время в квартире производятся отделочные работы, но по условиям договора бронирования объекта недвижимости, квартира передается Заказчику с уже выполненным ремонтом и установленным электротехническим и сантехническим оборудованием)
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Под чистовую отделку Входная дверь – не установлена; Окна – пластиковые стеклопакеты
Необходимые ремонтные работы	Требуется завершение отделочных работ
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральному отоплению, газоснабжению	Подключен
Оборудование для вышеперечисленных	Не установлено

¹ Источник информации: документы технической инвентаризации, правоустанавливающие документы на Объект оценки, результаты осмотра и фотографии Объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя		
систем			
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	фактическая	планировка	квартиры соответствует
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	предоставленному поэтажному плану БТИ.		

Схема месторасположения Объекта



Источник: www.yandex.ru

Фотографии объекта оценки

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Вход в подъезд



4. Лестничная клетка – подъезд



5. Входная дверь в квартиру



6. Коридор



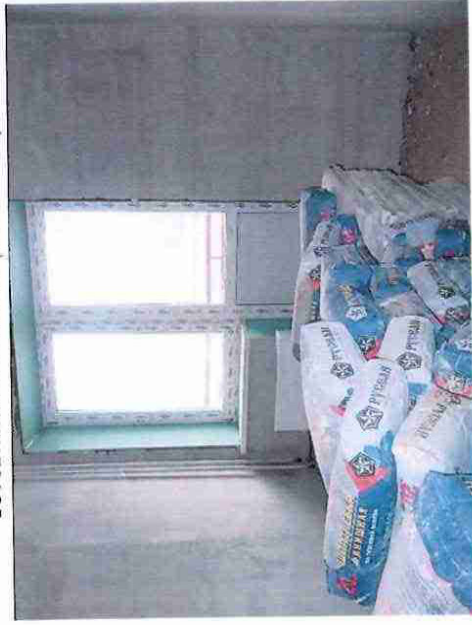
7. Коридор



8. Кухня



15. Жилая комната (16.6 кв.м.)



16. Жилая комната (16,6 кв.м.)



17. Вид из окна



18. Балкон



19. Ванная



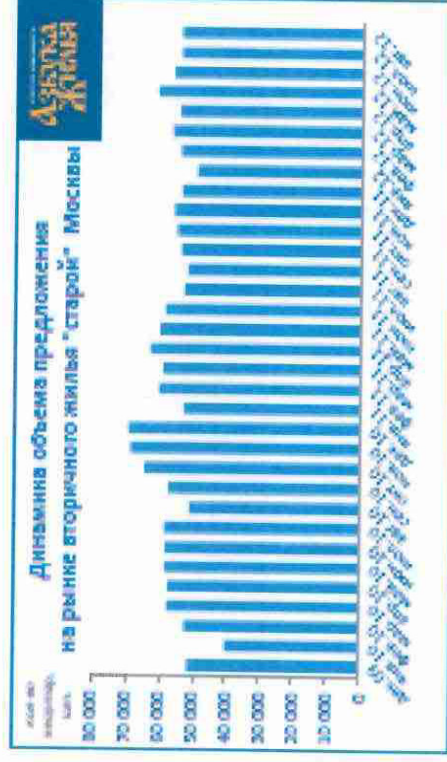
20. Туалет



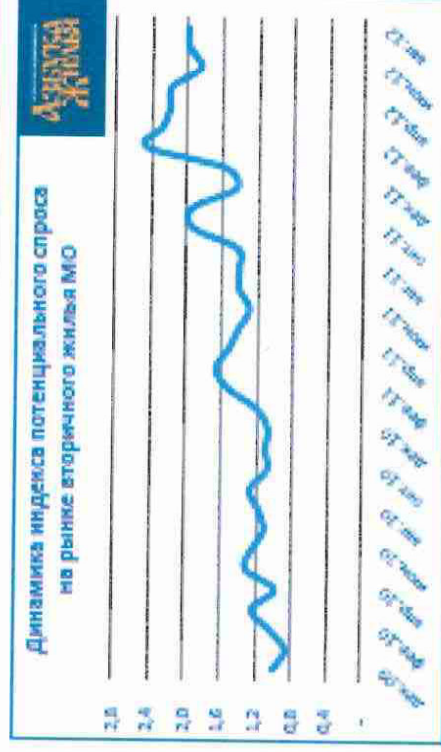
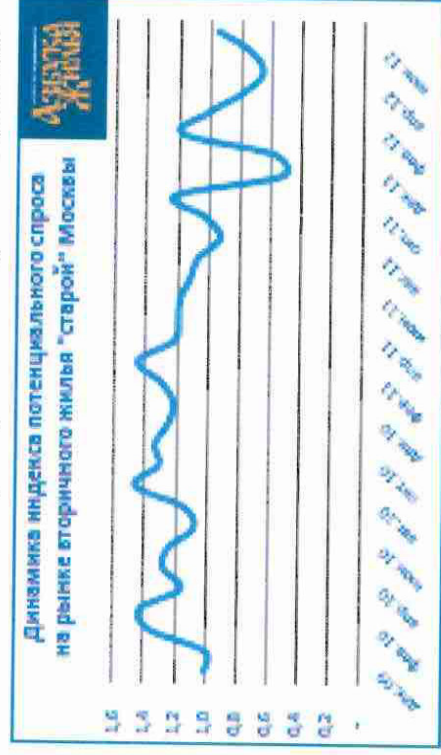
7. Анализ рынка

В августе 2012 г. на вторичном рынке жилья «большой» Москвы и Московской области были отмечены следующие основные тенденции:

- Снижение объема предложения в «старой» Москве, рост в «новой» Москве и Подмосковье;
- Увеличение потенциального спроса, как в Москве, так и в Подмосковье;
- Рост цен на жилье в Московском регионе.



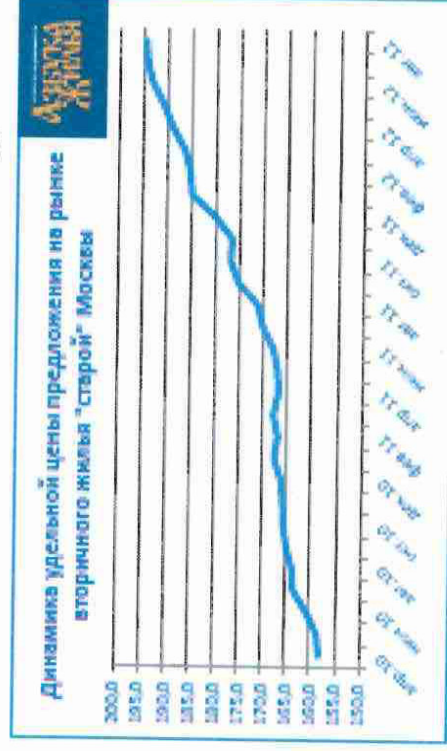
В августе 2012 г. потенциальный спрос на рынке вторичного жилья, измеряемый количеством обращений по вопросу покупки квартир в компанию «Азбука Жилья», увеличился в «старой» Москве и Московской области, по сравнению с прошлым месяцем.



По данным Росреестра Москвы, в августе 2012 г. было отмечено 8 343 сделки купли-продажи жилой недвижимости, что на 10,9% выше уровня предыдущего месяца. Число операций с привлечением ипотечных средств также возросло относительно июля на 17,4%.

По итогам августа 2012 г. доля ипотечных сделок в составе всего объема составила 28,6%. С января по июль 2012 г. в Московской области было заключено 286 499 сделок купли-продажи жилья и зарегистрировано 67 022 ипотечных договоров (в силу закона).

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в «старой» Москве по итогам августа возросла на 0,1% относительно июля 2012 г. и составила 194,6 тыс. руб.



В отчетном месяце уровень средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья продолжил расти по всем классам.

Прирост средней удельной цены на 0,3% зафиксирован в сегменте комфорт и эконом-класса. Средняя цена кв. м на квартиры эконом-класса в августе 2012 г. составила 161,1 тыс. руб., комфорт-класса – 192,2 тыс. руб.

Средняя удельная цена в сегменте бизнес-класса практически не изменилась (+0,1%, 240,9 тыс. руб./кв. м).

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья "старой" Москвы			
Август 2012	тыс.руб./ кв. м	авг'12/ июл'12, %	
Эконом	161,1	0,3%	
Комфорт	192,2	0,3%	
Бизнес	240,9	0,1%	
В среднем	194,6	0,1%	
1-комн.	176,9	0,3%	
2-комн.	184,5	0,2%	
3-комн.	193,1	0,4%	
4 и более комн.	285,1	0,1%	

В распределении по материалу несущих конструкций положительный прирост был отмечен во всех сегментах.

Прирост на 0,8% зафиксирован на квартиры в кирпичных домах, средняя цена кв. м в августе 2012 г. составила 105,1 тыс. руб.

Цена кв. м в монолитных домах возросла на 1,4% до 102,1 тыс. руб., в панельных домах увеличение составило 0,2% до 107,1 тыс. руб./кв. м.

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья "новой" Москвы		
Август 2012	тыс.руб./ кв. м	авг'12/ июл'12, %
Кирпич	105,1	0,8%
Монолит	102,1	1,4%
Панель	107,1	0,2%
В среднем	104,9	0,5%
1-комн.	112,1	0,7%
2-комн.	105,2	0,3%
3-комн.	97,1	0,8%
4 и более комн.	58,2	6,6%

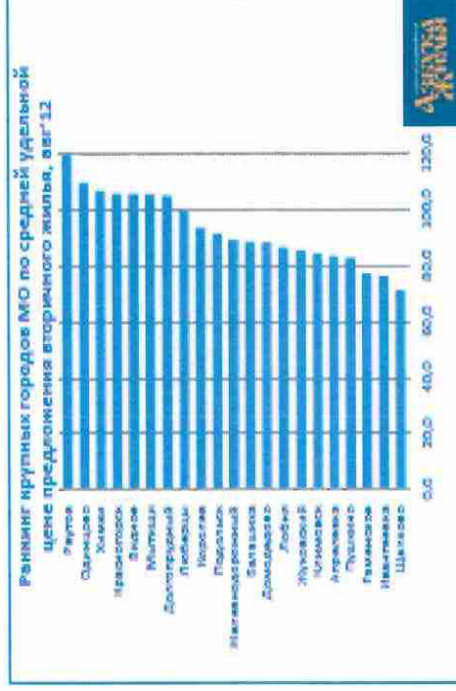
В распределении по количеству комнат наибольший прирост средней удельной цены зафиксирован в сегменте многокомнатных квартир, +6,6% до 88,2 тыс. руб.

Цена кв. м на однокомнатные квартиры составила 112,1 тыс. руб., +0,7% по сравнению с июлем 2012 г. Средняя удельная цена на двухкомнатные и трехкомнатные возросла на 0,3% и 0,8% до 105,2 тыс. руб./кв. м и 97,1 тыс. руб./кв. м.

В дифференциации по числу комнат в квартире положительная динамика зафиксирована в сегменте однокомнатных и двухкомнатных квартир, +0,7% и 4,0% до 91,6 тыс. руб./кв. м и 84,8 тыс. руб./кв. м соответственно.

Цена 1 кв. м в сегменте трехкомнатных и многокомнатных квартирах снизилась на 0,3% и 0,1% до 79,0 тыс. руб. и 81,0 тыс. руб.

Уровень средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья городов-спутников Московской области в августе варьировался в пределах от 71,2 тыс. руб./кв. м в г. Щелково до 120,1 тыс. руб./кв. м в г. Реутов.



Вывод: В связи с развитием рынка жилых помещений и ростом спроса на них, объект оценки представляет собой актив с достаточно высоким коммерческим потенциалом, т.к. спрос на такие объекты недвижимости высок. Возможна потеря реализации объекта оценки в максимально короткие сроки и без существенных потерь по реальной рыночной цене говорит о его **высокой ликвидности**.

Источник: www.azbuka.ru

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли»¹.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Текущее использование объекта оценки – жилое помещение, используется для постоянного проживания.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшем использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

¹ Д. Фридман и Н. Ордуй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

9. Методика оценки

9.1 Основные понятия и терминология

В настоящем отчете используются следующие определения терминов, иное толкование которых в его рамках невозможно.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Возможный аналог объекта оценки - объект, который по результатам проведенного оценщиком анализа может быть признан аналогом объекта оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки стоимости - способ определения стоимости, который варьируется в зависимости от подхода к оценке стоимости.

Обоснованная рыночная стоимость - цена, по которой совершается акт купли-продажи, когда обе стороны заинтересованы в сделке, действуют не по принуждению и обладают достаточно полной информацией об условиях сделки и считают их справедливыми.

Оценка - акт или процесс определения стоимости.

Оцененная стоимость - стоимость согласно мнению или определению Оценщика.

Подход к оценке стоимости - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Процедура оценки стоимости - операции, способы и технические приемы при выполнении этапов метода оценки стоимости.

Риск ликвидности - риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Рыночная стоимость – 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 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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Определение ликвидационной стоимости - согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральный стандарт Оценки №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 февраля 2007 г. №255 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)») под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, при которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Согласованная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, полученная в результате процедуры согласования результатов различных подходов к оценке, а также разных методов в рамках применения каждого подхода.

10. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (заратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав – пользования и владения в течение определенного срока – срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к определению рыночной стоимости квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Еще одним условием является то, что эти сопоставимые объекты должны быть проданы недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.
3. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Орск
 (1) Входящие - 7783...
 Купить квартиру в ...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Динамика курса US...
 Искать в Поиск@Mail.Ru

www.avito.ru/orek/realty/realty/1-k_kvartira_44_kv..._83301851

846

Цена
 2 000 000 руб.
 Купить в ипотеку >>

Продавец
 Сергей [активный] • написать письмо

Телефон
 8 903 969-89-94

Город
 Московская область: Клин

Адрес
 ул. Клинская

Вы владелец объявления?
 Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Площадь: квартира в новостройке
 2-х-квартира 44 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома

Предлагается двухкомнатная квартира в кирпичном доме г. Клин ЖК «Зарулевская слобода»
 Общая площадь квартиры 44 кв.м.
 Цена 2 000 000 рублей.

Новое объявление: 83301851

Написать продавцу | Отправить другу | Показать фото | Добавить в закладки



Орск
 (1) Входящие - 7783...
 Купить квартиру в ...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Динамика курса US...
 Искать в Поиск@Mail.Ru

www.avito.ru/orek/realty/realty/1-k_kvartira_44_kv..._83301851

846

Цена
 1 400 000 руб.
 Купить в ипотеку >>

Продавец
 Ирина [активный] • написать письмо

Телефон
 8 903 511-89-59

Город
 Московская область: Клин

Адрес
 ул. Клинская

Вы владелец объявления?
 Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Площадь: квартира в новостройке
 1-к-квартира 25 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Продать 1-комнатную квартиру в ЖК "Олимп". Заселение через месяц. Мансардный этаж без балкона. Квартира полностью с отделкой (окна ПВХ, межкомнатные двери, обои, линолеум)+ сантехника, газовая колонка на горячую воду и газовая плита.

Новое объявление: 79687311

Написать продавцу | Отправить другу | Показать фото | Добавить в закладки

УЗНАТЬ
 ОНЛАЙН ЗА 2 МИНУТЫ



Орск
 (1) Входящие - 7783...
 Купить квартиру в ...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Продажа 1-к кварти...
 Продажа 2-к кварти...
 Динамика курса US...
 Искать в Поиск@Mail.Ru

www.avito.ru/orek/realty/realty/1-k_kvartira_25_m..._79687311

846

Цена
 1 400 000 руб.
 Купить в ипотеку >>

Продавец
 Ирина [активный] • написать письмо

Телефон
 8 903 511-89-59

Город
 Московская область: Клин

Адрес
 ул. Клинская

Вы владелец объявления?
 Откройте магазин на AVITO.ru и увеличьте продажи!

Площадь: квартира в новостройке
 1-к-квартира 25 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Продать 1-комнатную квартиру в ЖК "Олимп". Заселение через месяц. Мансардный этаж без балкона. Квартира полностью с отделкой (окна ПВХ, межкомнатные двери, обои, линолеум)+ сантехника, газовая колонка на горячую воду и газовая плита.

Новое объявление: 79687311

Написать продавцу | Отправить другу | Показать фото | Добавить в закладки

УЗНАТЬ
 ОНЛАЙН ЗА 2 МИНУТЫ

Орел

1) Входящие - 7...
 Купить квартиру...
 www.avito.ru/Orl...
 Динамика курс...
 Купить 1-к квар...
 Искать в Прессе@Mail.Ru

ЗАКУПИЛИ ЗАЙМКУ
НА КРЕДИТ
 Самилге Иванюв
 Имя Иван
 Моб. телефон 89263
 УЗНАТЬ
 РЕКЛАМА ПОС. СЕМИ СЕКО. ЗАКАЗЫВАТЬ БУД

1 573 370 руб. **Купить в ипотеку >>>**

Продавец **Виталий (звонителю)** [написать письмо](#)
 Телефон 8 985 722-34-83
 Город Московская область: Клин [показать на карте](#)

Проданная квартира в новостройке
 4-к. квартира 32 м² на 3 этаже 4-этажного панельного дома

Продажа 1к квартиры в новостройке в Клину от застройщика (65 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). Монолитно-кирпичный дом, в красивом молодежном поселке. Все коммуникации, развитая инфраструктура: 2 школы, 2 детских сада в шаговой доступности. Экологически чистый район на прекрасной природной территории. При 100% оплате квартиры - отдача в подарок! 03 214, ипотека от Сбербанка.

Номер объявления: 102317316

[Написать продавцу](#) [Отправить другу](#) [Показаться](#) [Добавить в закладки](#)

Орел

Входящие - 1783...
 Купить квартиру...
 www.avito.ru/Orl...
 Динамика курс...
 Купить 1-к квар...
 Искать в Прессе@Mail.Ru

2 800 000 руб. **Купить в ипотеку >>>**

Продавец **влада (звонителю)** [написать письмо](#)
 Телефон 8 926 303-00-07
 Город Московская область: Бюль
 Адрес г.Клин, ул.60 лет Конгола [показать на карте](#)

Проданная квартира в новостройке
 2-к. квартира 43 м² на 2 этаже 3-этажного кирпичного дома

Продан 2-к комн. в новостройке ЖК "Олимп" 5 мкр. 2/Этирп., Балкон, 42.2/16.0/10.2, кухня 6.6 сдача дома ноябрь 2012 г. муниципальный ремонт

Номер объявления: 70397277

[Написать продавцу](#) [Отправить другу](#) [Показаться](#) [Добавить в закладки](#)

Орел

Входящие - 7...
 Купить квартиру...
 www.avito.ru/Orl...
 Динамика курс...
 Купить 1-к квар...
 Искать в Прессе@Mail.Ru

Похожие объявления: **47 штук**

2-к квартира, 42 м², 2 800 000 р.
 г.Клин, ул. 60 лет Конгола
 2 875 960 р.

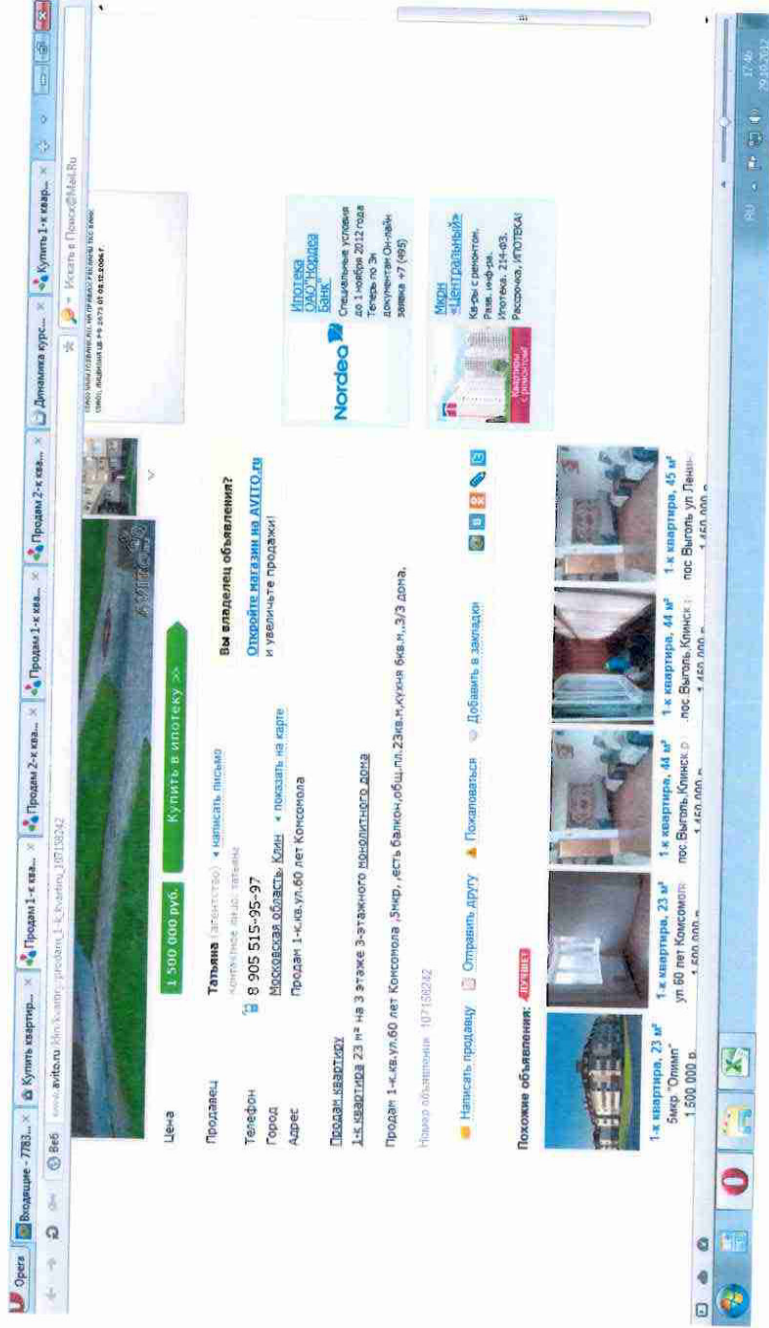
2-к квартира, 57 м²
 мн. Юный, ЖК Аэро
 2 776 000 р.

2-к квартира, 60 м²
 Московская область,
 2 776 000 р.

2-к квартира, 73 м²
 ул. Давуринского, 12
 2 670 000 р.

2-к квартира, 83 м²
 ул. Давуринского, 12
 2 600 000 р.

[Написать продавцу](#) [Отправить другу](#) [Показаться](#) [Добавить в закладки](#)



Внесение поправок

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента жилой недвижимости.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учел следующие виды корректировок:

Поправка на тип дома

В данный момент на рынке жилья более высоким спросом пользуются квартиры в кирпичных домах, затем в монолитных, и в последнюю очередь в панельных и блочных.

Поправка на местоположение

Данная поправка не применялась, так как объект оценки и аналоги находятся в г. Клин.

Поправка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

- ▶ Средний этаж – 0%;
- ▶ Первый этаж – 5%;
- ▶ Последний этаж – 2%.

Поправка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Данная поправка вносится, если площадь объекта отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1–4%. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$P_{\text{масштаб}} = \Delta S \times (-0,1) / 100\%$$

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка на удаленность от станции метро вносится, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом – аналогом и объектом оценки составляет более двух минут пешком или пяти минут общественным транспортом (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению оценщиков, не чувствителен). Величина данной поправки составляет 0,25% за каждую минуту превышения времени.

Поправка на площадь кухни

Данная поправка вносится, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от стоимости кухни аналога более чем на 1 кв.м.

Величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот.

Поправка на расположение окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наиболее предпочтительным вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее – «распашонки», т.е. квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль. В результате общения с риэлторами, было выявлено, что величина данной поправки составляет 1–4%.

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

Объект-аналог	Объект оценки	на улицу	во двор	двор и на улицу	на две на улицу	панорамный вид
на улицу	на улицу	0	1	1	1	0
во двор	во двор	-1	0	-1	0	-1
двор и на улицу	двор и на улицу	-1	1	0	1	-1
на две во двор	на две во двор	-1	0	-1	0	-1
на две на улицу	на две на улицу	0	1	1	1	0
панорамный вид	панорамный вид	-4	-2	-3	-2	-4

При применении поправки на панорамный вид могут вноситься изменения в величину корректировки. Это зависит от этажа, на котором расположена квартира (для высотных зданий), от класса недвижимости (для элитных квартир данная корректировка выше), от наличия вида на исторические и культурные памятники.

Поправка на расположение санузла

Раздельный санузел считается лучше, чем совмещенный. Поправка на отличие раздельного санузла от совмещенного составляет 1%. За каждый дополнительный санузел поправка составляет 1%.

Поправка на наличие балкона или лоджии

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

- ▶ Балкон, лоджия отсутствуют – 0%;
- ▶ Один балкон – 2%;
- ▶ Одна лоджия – 3%;

Иные летние помещения: мансарды, эркеры и т.д. считаются методом парных продаж.

Поправка на смежные комнаты

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

- ▶ если в квартире комнаты смежно-изолированные (3 и более комнат) то по отношению к квартире с изолированными комнатами ее стоимость будет ниже на 1%;
- ▶ если в квартире комнаты смежные (двухкомнатные квартиры) то по отношению к квартире с изолированными комнатами ее стоимость будет ниже на 2%.

Состояние и уровень отделки квартиры

Величина данной поправки определяется на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Для определения стоимости затрат на отделочные работы были проанализированы цены различных строительных фирм, имеющих лицензию на отделку и ремонт помещений:

- Группа компаний «Вира» - тел. 730-01-98 (www.vira.ru);
- Группа компаний «СРК» – тел. 101-3321 (многокан.), 676-56-32 (www.cpk.ru);
- ООО «Паласстрой» – тел. 502-23-90, 338-15-10;
- ЗАО «Пионер Строй» – тел. 741-20-53, 483-11-69, 485-11-11;
- ООО «РАСС-ИН» - тел. 778-81-56, 127-46-08 (www.otremontituem.ru);
- ООО «Новые Русские Мастера» - тел. 221-19-45, 189-01-17 (www.rmastersa.ru);
- ЗАО «Джет Строй» - тел. 974-21-45, 974-24-13 (www.jetstroj.ru).

Итоговая величина данной поправки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае.

Присвоение весов аналогам осуществлялось исходя из количества корректировок данного аналога. Аналогу с наименьшим количеством корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший. Расчетная таблица представлена в Приложении к отчету об оценке.

12. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (загрятный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки (квартиры).

Наименование подхода	Значение, USD.	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, \$./руб.
Загрятный	0	0	0%	0
Сравнительный	113 836	3 578 701	100%	3 578 701
Доходный	0	0	0%	0
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				3 578 701
Рыночная стоимость объекта оценки, \$.				113 836

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

3 578 701 (Три миллиона пятьсот семьдесят восемь тысяч семьсот один) рубль,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

113 836 (Сто тринадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) долларов США.

13. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заемщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому прогнозировать ситуацию на рынке на неопределенную дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причем в расчетах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путем оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчетам Оценщика более пятнадцать, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В данном отчете ликвидационная стоимость рассчитывалась с применением методики, получившей свое название по фамилии автора – методика Лейфера.

Согласно методике Лейфера¹ зависимость между временем экспозиции и ценой продаж выражается формулой:

$$T = \frac{G(L - a)}{b - L}, \quad \text{где}$$
$$G = \frac{b - 1}{1 - a}.$$

где: а – безразмерное значение минимальной цены, по которой объект может быть выставлен на продажу;

б – безразмерное значение верхней границы цены на определенном сегменте рынка.

Параметры а, б и G зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения в зависимости от ликвидности того сегмента рынка, к которому относятся оцениваемый объект. Если рынок менее активен, нижняя граница смещается в сторону меньших значений. Действительно, снижение активности обусловлено уменьшением спроса и, соответственно, снижением количества покупателей, приходящих на рынок в заданном интервале времени (периоде экспозиции). В этом случае наилучшая цена покупки в среднем снижается. Поэтому параметры формулы для различных сегментов рынка устанавливаются отдельно.

Однако более удобной является формула представления вышеуказанной зависимости, в которой в качестве аргумента выступает безразмерное время:

$$L(t) = \frac{(bt + aG)}{t + G}.$$

Функция L(t), связывающая безразмерное значение наиболее вероятной цены сделки с безразмерным временем экспозиции, называется кривой ликвидности или L-кривой.

Использование предложенной модели позволяет ограничить необходимую информацию о рынке всего двумя параметрами: параметром а, который характеризует минимальную цену, по которой недвижимость будет продана практически «мгновенно», и параметром б, отражающим цену, выше которой объект продать практически невозможно; t – безразмерное время, определяемое как

¹ Статья Л.А. Лейфера «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости» в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 4(55), 2006 г.

отношение заданного времени экспозиции к типичному времени экспозиции (ответчающему стандартной продаже в условиях конкурентного рынка).

Эти цены задаются в относительных по отношению к рыночной стоимости единицах. Они имеют ясный экономический смысл, поэтому их достаточно просто установить посредством анализа соответствующего сегмента рынка или путем экспертного опроса риэлтеров.

Проведенный опрос экспертов, подкрепленный результатами статистического моделирования и анализом фактических данных о продажах объектов недвижимости, приводит к следующим значениям параметров а и b в зависимости от класса объектов и соответственно их ликвидности.

Таблица 13.1

Объекты недвижимости			a	b
Жилая недвижимость, жилые дома, коттеджи			0,85	1,1
Административные помещения, офисы			0,8	1,15
Производственные помещения, цеха			0,55	1,25
Сельскохозяйственные постройки			0,4	1,3

Расчет ликвидационной скидки методом, предложенным Л.А. Лейфером, представлен в таблице.

Таблица 13.2

Параметр	Значение	Примечание
Тл	1	ликвидационный период, мес.
Тр	6	рыночный маркетинговый период, мес.
t	0,17	уменьшение времени экспозиции (Тл/Тр)
a	0,85	минимальная стоимость
b	1,10	максимальная стоимость
G	0,67	$(b-1)/(1-a)$
L	0,90	$(b*t+a*G)/(t+G)$
Ликвидационная скидка	10%	$(1-L)*100\%$

Таким образом, ликвидационная скидка, найденная по методу Лейфера, равна 10%.

Так как при расчетах ликвидационной стоимости учитывались также дополнительные расходы банка связанные с реализацией объекта, к данной величине прибавляется также вознаграждение риэлтору, вознаграждение прочим специалистам, задействованным в процессе оценки и административные издержки. Итоговый расчет скидки приведен ниже:

Таблица 13.3

Параметр	Значение	Примечание
Ликвидационная скидка	10%	рассчитана по методу Лейфера
Вознаграждение риэлтору за реализацию объекта залога	5%	по данным агентств недвижимости («МИАН», «Инком», «Мизель» и др.)
Вознаграждение оценщику, консультанту и пр. специалистам, задействованным в процессе реализации объекта залога	7%	по данным агентств недвижимости («МИАН», «Инком», «Мизель» и др.)
Административные издержки, связанные с реализацией (гос.пошлина, сборы и пр.)	3%	по данным агентств недвижимости («МИАН», «Инком», «Мизель» и др.)
Итоговая величина ликвидационной скидки	25%	

Следовательно, ликвидационная стоимость объекта оценки составляет:

2 684 022 (Два миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи двадцать два) рубля,
что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

85 377 (Восемьдесят пять тысяч триста семьдесят семь) долларов США.

14. Источники информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», база данных WinNER, а также сайты www.povostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.am.ru, www.gway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru, www.miel.ru, www.flats.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

15. Подпись Оценщика

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля г. №254 Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ОРГАНИЗАЦИИ его подпись заверяется печатью данной организации.



Костин Сергей Юрьевич
Генеральный директор,
Диплом ИП № 599474

16. Перечень приложений

Приложение № 1 Таблица расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки;

Приложение № 2 Документы, регламентирующие деятельность Оценщика, а также документы предоставленные Заказчиком.

17. Литература, публицистика, использованная при подготовке отчета об оценке

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. ВСН 53 – 86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. Москва 1999 г.
2. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
4. Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
5. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
6. Ellwood L. W. Ellwood Tables For Real Estate Appraising And Financing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
7. Лоренс Дж. Гитман (Университет Сан-Диего) и Майкл Д. Джонк (Университет штата Аризона) "Основы инвестирования", Москва, Издательство "ДЕЛО", 1997 год.
8. "Основы бизнеса на рынке недвижимости" под редакцией С.Н. Максимова. "ДЕАН" СПб., 1997 г.;
9. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, СПбГУ, 1997 г.
10. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-Пб, 1995 год.
11. The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
12. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
13. Указания и рекомендации по переходу на новые сметные нормы в строительстве. М.1990 год.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(таблица расчета величины рыночной
стоимости)

Элементы сравнения	измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки	руб./кв.м	0	266	215	0	930
Скорректированная цена	руб./кв.м	43 209	53 500	43 177	59 855	62 926
Общая площадь		64,2	25,0	32,0	42,2	23,0
Корректировка						
Величина корректировки	руб./кв.м	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	0	0	0	0	0
Удаленность от метро		55	55	55	55	62 926
Корректировка						
Величина корректировки	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./ед.	43 209	53 500	43 177	59 855	62 926
Санузлы		раздельный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный
Корректировка						
Величина корректировки	%	0%	1%	1%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ед.	43 209	54 035	43 209	59 855	62 926
Вид из окна		во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка						
Величина корректировки	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ед.	0	0	0	0	0
Наличие балкона/лоджии		балкон	отсутствует	балкон	балкон	балкон
Корректировка						
Величина корректировки	%	0%	2%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ед.	43 209	55 115	43 609	59 855	62 926
Состояние объекта		хорошее	без отделки	хорошее	без отделки	отличное
Величина корректировки	руб./ед.	10 000	0	10 000	-3 000	-3 000
Скорректированная цена	руб./ед.	53 209	55 115	53 609	56 855	59 926
Наличие смежных комнат		изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка						
Величина корректировки						
Корректированная цена						
Величина корректировки						
Скорректированная цена						
Колличество корректировок		3	5	5	3	4
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Взвешенная стоимость	руб.	10642	11023	10722	11371	11985
Согласованная стоимость	руб./ед.	55 743				
Всего	руб.	3 578 701				
Всего	долл. США	113 836				