**СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ....... 3

1.1. Задание на оценку................... 3

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике......... 5

1.3. Основные факты и выводы.......................................5

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности...... 7

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ........................ 7

2.1. Описание местоположения........................... 7

2.2. Техническое описание объекта.................... 8

2.3. Краткий обзор рынка недвижимости............11

3. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ ..13

3.1. Базовые понятия оценки недвижимости.............. 13

3.2. Технология оценки недвижимости........................ 15

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ......... 19

4.1. Выбор подходов и методов оценки................................................. 19

4.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования... 20

4.3. Сравнительный подход.................................................................... 21

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАНЫХ ИСТОЧНИКОВ....................................... 33

ПРИЛОЖЕНИЯ........................................................................................ 34

**1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

**Таблица 1. Задание на оценку.**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Двухкомнатная квартира общей площадью 37,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки. |
| Задачи оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения) | Результаты оценки будут использованы Заказчиком при передаче объекта оценки в залог (ипотека). Другое использование результатов оценки не предусматривается. |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит Гражданке РФ ХХХХХХХХ, паспорт ХХХХХХХ выдан ХХХХХХХ ОВД «ХХХХХХХХХ» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ХХХХХХХХХ, д.ХХ, к.ХХ. |
| Дата оценки | 26 июля 2012г. |
| Срок проведения оценки | 26 июля 2012г. – 28 июля 2012г. |

**Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:**

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако проверка подлинности правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан проводить измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы приводятся исключительно в целях облегчения визуального восприятия. Использование этих материалов для других целей может привести к ошибочным выводам.

Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Данные для оценки были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной величине стоимости.

**1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

**Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | Гражданин РФ ХХХХХХХХХХХХ, паспорт ХХХХХХХХХ выдан ХХХХХХХХХ УВД г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ул. ХХХХХХХХХ, д.ХХ, к.Х, кв.ХХ. |
| Оценщик | Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «КОРПОРАЦИЯ «ОЦЕНКА»Место нахождения: Г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35.ОГРН 1037709029050, дата присвоения 01.04.2003.В оценке принимали участие следующие оценщики:1. ХХХХХХХХХ ХХХХХХ ХХХХХХХХХХ, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков ХХ ХХХХ 2007 года за регистрационным номером ХХХХ, имеет диплом о профессиональной переподготовке ХХ № ХХХХ, выданный Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права ХХ ХХХХ 2003 года. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2003 года, имеет полис обязательного страхования ответственности оценщика №ХХ-000ХХХ-ХХ/ХХ от 20.10.2011 выдан ОАО «Государственная страховая компания «Югория». Срок действия полиса страхования – до 31 октября 2012 года включительно. |
| Основание для проведения оценки | Договор на оказание услуг по оценке № ХХХ от ХХ июля ХХХХ г. |

**1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

В настоящей работе оценивалась двухкомнатная квартира общей площадью 37,3 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ.

Условный номер объекта: ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ

Рассматриваемая двухкомнатная квартира имеет:

Общую площадь – 37,3 м2

Жилую площадь — 22,9 м2

Кухня-7,5 м2

Совмещённый санузел- 2,2 м2

Балкон-0,8 м2

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

При проведении оценки применялся только сравнительный подход. Результат оценки двухкомнатной квартиры общей площадью 37,3 кв. м., полученный при применении сравнительного подхода, составляет 6 300 000 (Шесть миллионов триста тысяч) рублей.

Проделанные в рамках каждого из примененных подходов расчеты, а также использованная для проведения оценки информация изложены далее в настоящем отчете.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

В результате согласования результатов, оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 37,3 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ, по состоянию на дату оценки составляет 6 300 000 (Шесть миллионов триста тысяч) рублей.

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор ХХХХХХХХХ Х. Х.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ООО «КОРПОРАЦИЯ «ОЦЕНКА»** |
| Оценщик: ХХХХХХХХХ Х. Х.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Печать |

**1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящая оценка проведена в соответствие с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату оценки [1].

При проведении оценки и составлении отчета об оценке применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г.

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254 г.

Вышеперечисленные стандарты используются, поскольку они являются обязательными для использования оценщиками при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена в Юго-Западном АО г. Москвы, в муниципальном образовании «Зюзино» по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ.

Граница внутригородского муниципального образования Зюзино проходит: по оси Севастопольского пр-та, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского пр-та, Симферопольского б-ра и Балаклавского пр-та, северной границе территории природного парка "Битцевский лес" до Севастопольского проспекта.

Подъезд к дому осуществляется по улице ХХХХХ, далее по дворовым проездам. Покрытие улицы и дворовых проездов – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно. Ближайшая автомагистраль – Севастопольский проспект (около 250 м). Ближайшая станция метро – «Каховская» - около 1,5 км, или 15 минут пешком. Рассматриваемый дом расположен в жилом массиве. Данный жилой массив представляет собой смешанную застройку, состоящую в основном из панельных и монолитно-кирпичных домов разной этажности.

Инфраструктура района хорошо развита. Имеются продовольственные, промтоварные, хозяйственные магазины, аптека и т.д. Преобладающая окружающая застройка – жилая. Территория вокруг дома обустраивается, имеются места для парковки автотранспорта. Уровень шума низкий.

**2.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена по адресу: г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ. Текущее использование квартиры - используется для проживания.

Дом: рассматриваемая квартира расположена на 3-ем этаже 9-этажного жилого дома. Дом блочный, с перекрытиями из железобетона. Фасад дома видимых повреждений не имеет. Коммуникации – центральное отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация. В доме есть лифт и мусоропровод. Лестничная клетка в хорошем состоянии. Состояние подъезда, в котором расположена оцениваемая квартира хорошее, дверь подъезда оборудована кодовым замком и домофоном.

Квартира: рассматриваемая квартира имеет:

Общую площадь – 37,3 м2

Жилую площадь — 22,9 м2

Кухня-7,5 м2

Совмещённый санузел

Балкон-0,8 м2

Высота потолков - 2,50 м. Жилые комнаты – смежные. В квартире имеется незастеклённый балкон. Окна квартиры выходят во двор. Полы: в жилых комнатах - паркет. В коридоре и на кухне - линолеум, стены - бумажные обои, санузел - плитка, деревянные оконные рамы. Состояние отделки – ремонт не требуется.

Условный номер объекта: ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ

Фотографии оцениваемой квартиры приведены в Приложениях к настоящему Отчету.

Оцениваемое право: в настоящей работе оценивается право собственности.

Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит:

Гражданке РФ ХХХХХ ХХХХХ ХХХХХ, паспорт ХХХХХ выдан ХХХХХ ОВД «ХХХХХ» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ХХХХХ, д.ХХ, к.ХХ. Свидетельство о государственной регистрации права ХХХХХ, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХ сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ХХ ХХХХ ХХХХ года.

**Таблица 3. Основные характеристики оцениваемой квартиры.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика** | **Описание** |
| Адрес | г. Москва, ул. ХХХХХХ, д. ХХ, корп. Х, кв. ХХ. |
| Условный номер объекта: | ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ |
| Права на объект оценки: | Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит Гражданке РФ ХХХХХХ ХХХХХХ ХХХХХХ, паспорт ХХХХХХ выдан ХХХХХХ ОВД «ХХХХХХ» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, ХХХХХ, д.ХХ, к.ХХ. Свидетельство о государственной регистрации права ХХХХХХ, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № ХХ-ХХ-ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХ сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ХХ ХХХХ ХХХХ года. Обременений права оценщиком не выявлено. |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | - |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |
| Дорожное покрытие во дворе, его состояние | Асфальт. Состояние покрытия хорошее. |
| Уличное освещение | Имеется |
| Детская площадка | Имеется |
| Зеленые насаждения | Имеются |
| Организованная стоянка автотранспорта или подземный гараж | Парковка стихийная |
| Экологическая обстановка | Удовлетворительная |
| Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади похожих квартир в данном районе | От 140 000 руб. до 175 000 руб. на основании обзора рынка, выполненного оценщиком |
| **Общая характеристика здания** |
| Тип здания | Многоквартирный блочный жилой дом. |
| Год постройки | 1964 |
| Год последнего капитального ремонта здания | - |
| Физический износ здания согласно данным БТИ, % | 34% по состоянию на 2009 год |
| Физический износ здания, рассчитанный оценщиком,% | 32%. Физический износ рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по формуле: И (%) = ЭВ/ЭЖ\*100, где:ЭВ - эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую стороны.ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта.Расчет:(2012-1964)/150\*100=32% |
| Материал наружных стен | Бетонные блоки |
| Материал перекрытий | Железобетонные |
| Фундамент | Железобетонный |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Хорошее |
| Внешний вид фасада дома | Бетонные блоки |
| Количество этажей в здании, согласно технической документации | 9 |
| Количество этажей в здании, согласно визуальному осмотру | 9 |
| Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра здание находится в хорошем состоянии. Таким образом, по мнению оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу или капитальному ремонту с отселением. |
| Наличие чердака | Имеется |
| Наличие подвала в здании | Имеется |
| Наличие домофона, консьержа и т.д. | Домофон, кодовый замок |
| Наличие лифта | В здании один лифт |
| Наличие мусоропровода | Имеется |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Хорошее |
| **Характеристики объекта оценки** |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | Квартира используется в качестве жилья. |
| Этаж расположения квартиры | 3 |
| Количество квартир на площадке | 8 |
| Площадь: с учетом летних и не отапливаемых помещений/общая/жилая, м.кв. | 38,1/37,3/22,9 |
| Количество комнат, площадь, м.кв. | 2 ком. 14,3 м.кв., 8,6 м.кв. |
| Высота потолков, м | 2,5 |
| Площадь кухни, м.кв. | 7,5 |
| Тип санузла, количество | Совмещенный, один |
| Вспомогательные и подсобные помещения, м.кв. | Коридор-4,7Балкон-0,8Кухня-7,5Санузел-2,2 |
| Наличие балкона, лоджии, количество | Балкон, один |
| Вид из окон | Во двор |
| Техническое обеспечение | Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Все коммуникации центральные. |
| Оборудование | Сантехническое оборудование совмещённого санузла, сантехническое оборудование кухни, газовая плита на кухне |
| Наличие ТВ-антенны, телефона | Имеется |
| Состояние отделки | Удовлетворительное, ремонт не требуется |
| Видимые дефекты внутренней отделки | - |
| Соответствие квартиры поэтажному плану БТИ | Соответствует |

При проведении оценки для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, Оценщик использовал информацию из следующих документов на оцениваемую квартиру:

1. Свидетельство о государственной регистрации права.

2. Технический паспорт помещения.

3. Кадастровый паспорт.

**2.3. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ**

Обзор рынка подготовлен по материалам аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (http://www.irn.ru/news/62805.html)

В первом полугодии 2012 года на рынке недвижимости Москвы отмечалось отсутствие продолжительных трендов и возрастание волатильности.

Первые 4 месяца текущего года были достаточно благополучными для рынка недвижимости. По данным www.irn.ru, с января по апрель на ослаблении доллара и укреплении рубля индекс стоимости жилья прибавил примерно 6,5%, поднявшись с 5.000$ за метр до отметки 5.333$ (максимальное значение в начале майских праздников).

Зато за май и июнь в силу заметного ухудшения макроэкономического фона индекс растерял почти все свои достижения. Среднее значение за июнь составило 5.168$, а более динамичный еженедельный индекс к началу июля почти вернулся на отметку в 5.000$ за метр. Таким образом, рынок недвижимости Москвы закончил первое полугодие примерно с нулевым результатом: четыре месяца умеренного движения в одну сторону и два месяца более интенсивного движения в другую.

Примечательно, что примерно такой же результат получается не только в долларах, но и в рублях. Курс доллара на начало 2012 года составлял примерно 32 рубля, на конец первого полугодия – примерно 33 рубля. Это и дает те самые 3% разницы между средним уровнем цен на квартиры в Москве сейчас – около 165 тысяч рублей за метр и в начале года, когда аналогичный показатель был около 160 тысяч. Что касается среднего интервала значений стоимости 1 кв.м. типового жилья, то по итогам 1 полугодия большинство квартир, выставленных на продажу в Москве, стоили от 140 000 рублей до 175 000 рублей за 1 кв.м. общей площади.

Проскочив в начале 2008 года уровень в 5.000$ за метр, индекс стоимости жилья в максимуме перед кризисом достиг 6.000$, но потом скорректировался вниз до 4.000$, потом вновь начал расти, превысил 5.000$, но теперь снова корректируется назад к этой отметке. Но суть остается неизменной – уже почти 5 лет цены на квартиры в Москве колеблются вокруг круглой долларовой цифры в 5.000$ за метр.

Как отмечают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», в нынешних условиях квадратный метр будет в большей степени отыгрывать макроэкономические тенденции, нежели внутренние или локальные факторы. Отсюда и повышенная волатильность, нехарактерная для рынка недвижимости. Но нестабильная финансовая ситуация в мире, как и нестабильные курсы валют, как раз и становятся основными причинами нестабильности как в поведении покупателей и продавцов недвижимости, так и в динамике цен за квадратный метр.

Соответственно, и дальнейший прогноз рынка недвижимости Москвы основывается на этих предпосылках. Если существенного ухудшения макроэкономического фона не произойдет, то стоимость жилья, как и курсы валют, стабилизируются примерно на нынешних уровнях. Для московского жилья этот уровень будет близок к круглой отметке в 5.000$ за метр, как уже упоминалось выше. Для других городов России стоимость жилья также будет стабилизироваться, но возле своих характерных отметок.

Если же ухудшение макроэкономического фона выльется в полноценную вторую волну кризиса то тогда мы, очевидно, увидим коррекцию цен вниз и в долларах, и в рублях. Однако глубина просадки стоимости жилья, скорее всего, будет меньше, чем была после 2008 года, потому что степень закредитованности и размер надувшихся пузырей сейчас меньше, чем был после многих лет постоянного роста в 2008 году.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Индексы стоимости жилья в Москве** | **Июнь 12** | **К маю 12** |
| Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье) | 5 168 | -2.9% |
| Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье) | -1.6 %/мес. | -1.9% |
| Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.) | 2.2 | -0.7 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Средняя стоимость квартир в зависимости от типа дома, Москва** | **Июнь 12** | **К маю 12** |
| Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) | 4 556 | -3.0% |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади) | 4 770 | -2.6% |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей) | 5 109 | -2.2% |
| Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) | 4 920 | -2.7% |
| Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей) | 5 863 | -2.2% |
| Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей) | 5 768 | -3.0% |
|  |  |  |
| Все панельные и блочные дома | 4 812 | -2.6% |
| Все монолитные и кирпичные дома | 5 517 | -2.6% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Средняя стоимость квартир в зависимости от комнатности, Москва** | **Июнь 12** | **К маю 12** |
| Однокомнатные квартиры | 5 184 | -2.4% |
| Двухкомнатные квартиры | 5 128 | -3.0% |
| Трехкомнатные квартиры | 5 036 | -2.4% |
| Многокомнатные квартиры | 5 369 | -2.2% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Средняя стоимость самых дорогих и самых дешевых квартир, Москва** | **Июнь 12** | **К маю 12** |
| Индекс ст-ти «дорогого» жилья (20% самых дорогих квартир) | 7 677 | -1.0% |
| Индекс ст-ти «дешевого» жилья (20% самых дешевых квартир) | 3 920 | -3.3% |
| Индекс расслоения (отношение ст-ти «дорогого» к «дешевому») | 1.96 | +2.4% |

**3. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**3.1. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Дата оценки | Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. [2] |
| Аналог объекта оценки | Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [2] |
| Стоимость | Стоимостьвообще является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. |
| Рыночная стоимость | Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;- 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. [1]. |
| Итоговая величина стоимости | Итоговая величина стоимостиобъекта 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. |
| Физический износ | Физический износ – это потеря стоимости объекта в результате эксплуатации объекта и воздействия окружающей среды. |
| Функциональный износ | Функциональный износ, или функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта, возникающая в связи с несоответствием объекта новым, современным требованиям: к планировке, техническому оснащению, дизайну и т.д. |
| Внешний износ | Внешний, или экономический, износ(экономическое устаревание) – это снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами. |
| Устранимый и неустранимый износ | Физический и функциональный износ может быть двух видов: устранимый или неустранимый. Износ считается устранимым, если стоимость, добавленная в результате устранения износа к стоимости объекта, превышает затраты на сам процесс устранения износа. Если же эти затраты выше, чем добавленная в результате устранения износа стоимость, то такой износ считается неустранимым. Любой внешний износ считается неустранимым. |

**3.2. ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Этапы оценки | Проведение оценки включает в себя следующие этапы [2]:а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;д) составление отчета об оценке. |

В общем случае, для оценки стоимости недвижимости применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный.

|  |  |
| --- | --- |
| Затратный подход | **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. [2]Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок арендован, то оценивается стоимость прав его аренды.2. Оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения существующих улучшений.3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизводства (замещения).4. Стоимость земли и стоимость воспроизводства (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости [4]:**Метод сравнительной единицы.** Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м­3, 1 м2, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).**Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод).** Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.**Метод количественного анализа (сметный метод).** Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.**Метод «50х50».** Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты. [4] |
| Доходныйподход | **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [2]Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:1. Метод капитализации дохода.2. Метод дисконтирования денежных потоков.Суть этих методов состоит в том, что бы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.**Метод капитализации дохода** определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле: V=NOI / R, гдеV – стоимостьNOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)R – ставка капитализации, определенная оценщиком.Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.**Метод дисконтированных денежных потоков** состоит из следующих этапов:1. Выбор модели денежного потока.2. Определение длительности прогнозного периода.3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.4. Прогноз и анализ расходов.5. Прогноз и анализ инвестиций.6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.7. Определение ставки дисконта.8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.10. Внесение итоговых поправок.Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. |
| Сравнительный подход | **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:1. Метод сравнительного анализа продаж.2. Метод валовой ренты.**Метод сравнительного анализа продаж** заключается в следующем:1. Выявление недавних продаж аналогичных объек­тов недвижимости на соответствующем рынке.2. Проверка информации о сделках:- подтверждение сделки одним из основных участ­ников (покупателем, продавцом или агентом);- выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, по­ступали экономически рационально, финансиро­вание соответствовало нормальным рыночным ус­ловиям).3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.**Метод валовой ренты** основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора вало­вой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод доста­точно прост и часто используется в оценочной практике. Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. |

**4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Исходя из целей оценки, а также из совокупности доступной информации, Оценщик пришел к выводу, что проведение оценки данной квартиры необходимо производить с позиций сравнительного подхода методом качественного сравнения.

От использования затратного подхода по отношению к оцениваемой квартире Оценщик решил отказаться, в связи с тем, что оцениваемая квартира является лишь небольшой составной частью здания. Расчет стоимости квартиры с позиций данного подхода, скорее всего, оказался бы некорректным и негативно бы повлиял на точность результатов оценки. Практический опыт показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, так как при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли, на котором расположен многоквартирный дом в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры. Кроме того, у Оценщика не было возможности получить технические и правоустанавливающие документы по всему зданию и занимаемому им земельному участку; соответственно проведение оценки затратным подходом не представлялось возможным из-за отсутствия необходимых данных.

Доходный подход, по мнению Оценщика, в данном случае также не может быть использован, поскольку оцениваемая квартира не предназначена для целевого извлечения дохода. В подавляющем большинстве случаев, расчет стоимости квартиры методами доходного подхода дает результат ниже, чем цены реальных сделок на рынке с аналогичными квартирами, поскольку, как правило, цель приобретения квартир - проживание, то есть удовлетворение личной потребности в жилье, а не извлечение дохода.

**4.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость земли будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Снос улучшений.

2. Реконструкция или обновление.

3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Предполагаем, что все три варианта юридически допустимы и физически возможны. Тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии (должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности), либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем стоимость сноса существующих улучшений и строительства альтернативного объекта (объектов). По мнению Оценщика, в настоящее время снос рассматриваемого жилого здания нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: по состоянию на дату оценки, по мнению оценщика, жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира, находится в состоянии вполне пригодном для использования и капитального ремонта не требует. Поэтому, проведение реконструкции и капитального ремонта не является наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным использованием в связи с тем, что в данном районе спрос жилые площади очень высок. Кроме этого, квартиру из жилого фонда юридически невозможно использовать для целей иных, чем проживание, поэтому оцениваемую квартиру можно использовать только как жилое помещение. Такое использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

**4.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик выбирает метод качественного сравнения цен [7]. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество предложений к продаже квартир, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

При определении рыночной стоимости квартиры Оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных квартир, которые на дату оценки были представлены в крупных московских агентствах недвижимости.

Информация по аналогам получена оценщиком из открытых источников в сети Интернет, а также из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний, выставивших предложение на рынок. В каждом конкретном случае оценщик приводит источник информации и, в случае, если страница может быть изменена или удалена, - распечатки Интернет-страниц. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв.м., поскольку эта единица является общепринятой единицей сравнения на рынке квартир.

Для проведения оценки методом качественного сравнения цен были найдены следующие аналоги:

1. **Аналог 1.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Каховская», Одесская ул., д. 22, к.2, От метро 10 мин. пешком, 8/9 пан. дома, 42/29/6 кв.м. Цена предложения 7 млн. 300 тыс. рублей. Предложение представлено компанией Единая Городская Служба Недвижимости, телефон: 8 495 2252525. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: http://kupit-kvartiru.egsnk.ru/id32892566/

2. **Аналог 2.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Каховская», Севастопольский проспект, д. 75, От метро 20 мин. пешком, 1/9 пан. дома, 36/22/7,5 кв.м. Цена предложения 6 млн. 200 тыс. рублей. Предложение представлено компанией Единая Городская Служба Недвижимости, телефон: 8 495 2252525. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: http://kupit-kvartiru.egsnk.ru/id33049014/

3. **Аналог 3.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Каховская», Балаклавский проспект, д. 46, к. 1, От метро 20 мин. пешком, 1/12 пан. дома, 40/28/7,5 кв.м.Цена предложения 6 млн. 800 тыс. рублей. Предложение представлено компанией МИЭЛЬ, телефон: 8 495 7773377. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: http://kvartira.miel.ru/object/1449896/

4. **Аналог 4.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Калужская», Новаторов ул., д. 18, к.2, От метро 20 мин. пешком, 2/9 пан. дома, 38/23,3/7,2 кв.м. Цена предложения 6 млн. 400 тыс. рублей. Предложение представлено компанией Инком-Недвижимость, телефон: 8 495 3630404. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: www.incom.ru/sale-realty/flats/1059693/

5. **Аналог 5.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Каховская», Болотниковская ул., д. 38. От метро 15 мин. пешком, 4/12 пан. дома, 38,6/23,5/6,6 кв.м. Цена предложения 6 млн. 250 тыс. рублей. Предложение представлено компанией Единая Городская Служба Недвижимости, телефон: 8 495 2252525. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: http://kupit-kvartiru.egsnk.ru/id31889571/

6. **Аналог 6.** Двухкомнатная квартира, г. Москва, м. «Каховская», Севастопольский проспект, д. 46, От метро 20 мин. пешком, 1/9 пан. дома, 40/25/8 кв.м. . Цена предложения 5 млн. 800 тыс. рублей. Предложение представлено компанией Инком-Недвижимость, телефон: 8 495 3630404. Предложение опубликовано в сети Интернет по адресу: www.incom.ru/sale-realty/flats/1080894/

Поскольку публикуемые цены предложений содержат, как правило, определенную величину скидки, которую продавец, при определенной настойчивости потенциального покупателя, готов ему предоставить, то для адекватного анализа таких цен необходимо сделать соответствующую поправку.

При определении величины поправки на уторговывание, оценщик опирался на работу [8], в котором авторы исследовали зависимость величины этой поправки от вида продаваемой или сдаваемой в аренду недвижимости и размеров населенного пункта, в котором эта недвижимость расположена.

**Таблица 5. Результирующая таблица с данными о рекомендуемых величинах поправок на уторговывание [8].**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Численность населенногопункта, тыс. чел. | Жилаянедвижимость, скидка, % | Коммерческаянедвижимость, скидка, % | Промышленнаяи складскаянедвижимость, скидка, % | Земельныеучастки, скидка, % |
| До 250 | 6 | 7 | 9 | 7 |
| От 250 до 500 | 4 | 5 | 7 | 5 |
| Свыше 500 | 2 | 3 | 5 | 3 |

Таким образом, для рынка жилой недвижимости г. Москвы (население более 500 тыс. чел.) средняя поправка на уторговывание составит 2%.

Расчет скорректированной стоимости 1 кв. метра по выбранным аналогам приведен в следующей таблице:

**Таблица 6. Расчет скорректированной стоимости 1 кв. м. площади по объектам – аналогам.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** | **Аналог 5** | **Аналог 6** |
| Цена предложения, руб. | 7 300 000 | 6 200 000 | 6 800 000 | 6 400 000 | 6 250 000 | 5 800 000 |
| Поправка на уторговывание, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Скорректированная ценапредложения, руб. | 7 154 000 | 6 076 000 | 6 664 000 | 6 272 000 | 6 125 000 | 5 684 000 |
| Общая площадь, кв.м. | 42,0 | 36,0 | 40,0 | 38,0 | 38,6 | 40,0 |
| Стоимость 1 кв.м., руб. | 170 333 | 168 778 | 166 600 | 165 053 | 158 679 | 142 100 |

Так как абсолютно одинаковых аналогов оцениваемой квартиры выявить не удалось, хотя были выбраны очень близкие аналоги, необходимо вносить корректировки на различия. Для корректировки цен предложений объектов-аналогов оценщик использует технику качественного сравнения цен [7].

Сравнивая объект оценки с каждым из объектов-аналогов, стрелкой обозначается направление корректировки, которая могла бы привести цену аналога к значению, соответствующему свойствам объекта оценки. Результирующая поправка будет иметь направление, совпадающее с направлением большинства корректировок. После ранжирования аналогов по направлению корректировок определяется диапазон, в котором должна находиться величина рыночной стоимости 1 кв. м. оцениваемой квартиры. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если аналогичный объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его цена должна быть уменьшена (стрелка вниз), и наоборот, если аналог в чем-то уступает объекту оценки, его цена должна быть увеличена (стрелка вверх).

Данная техника корректировок выбрана оценщиком потому, что аналоги, по своим наиболее весомым ценообразующим факторам, близки с объектом оценки (насколько это возможно), а корректировка производится по менее весомым факторам и влияние этих отличий на определение стоимости объекта оценки не очень велико. Выбранные факторы сравнений и полученные корректировки обобщены в следующей таблице.

**Таблица 7. Корректировки предложений по продаже аналогичных квартир методом качественного сравнения.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ценообразующий фактор** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** | **Аналог 5** | **Аналог 6** |
| **1.Качество прав.** |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. Вид права. | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 1.2.Обременения права. | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) | Неизвестны (предполагается отсутствие обременений права) |
| **2. Условия рынка.** |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1. Изменение цен во времени. |  | Предложение о продаже было действительно на дату оценки | Предложение о продаже было действительно на дату оценки | Предложение о продаже было действительно на дату оценки | Предложение о продаже было действительно на дату оценки | Предложение о продаже было действительно на дату оценки | Предложение о продаже было действительно на дату оценки |
| **3. Местоположение.** |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1. Близость к центрам деловой и социальной активности и рекреационным зонам. | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой. | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой. | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой. | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой. | Объект находится в районе с хорошо развитой социальной и деловой инфраструктурой. |
| 3.2. Транспортная доступность объекта, состояние подъездных дорог. | 15 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший. | 10 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший.**Корректировка v**Корректировка вводится для учета некоторого увеличения привлекательности аналога из-за более близкого расположения от метро. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь равные с объектом оценки условия шаговой доступности от метро | 20 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший.**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за более дальнего расположения от метро. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь равные с объектом оценки условия шаговой доступности от метро | 20 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший.**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за более дальнего расположения от метро. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь равные с объектом оценки условия шаговой доступности от метро | 20 мин. пешком. от станции метро «Калужская». Подъезд на автомобиле хороший.**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за более дальнего расположения от метро. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь равные с объектом оценки условия шаговой доступности от метро | 15 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший. | 20 мин. пешком. от станции метро «Каховская». Подъезд на автомобиле хороший.**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за более дальнего расположения от метро. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь равные с объектом оценки условия шаговой доступности от метро |
| 3.3. Качество среды (экология). | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| 3.4. Состояние окружающей застройки. | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне | Объект находится в жилом микрорайоне |
| **4.Физические характеристики** |  |  |  |  |  |  |  |
| **4.1. Характеристики дома.** |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1.1. Тип дома (панельный, кирпичный, монолитный) | Блочный | Блочный | Блочный | Блочный | Панельный | Блочный | Блочный |
| 4.1.2. Этажность дома. | 9 | 9 | 12 | 9 | 9 | 12 | 9 |
| 4.1.3. Техническое состояние жилого здания (новое, не требуется ремонт, требуется текущий ремонт, выборочный капитальный ремонт, комплексный капитальный ремонт, ветхое). | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется |
| **4.2. Характеристики квартиры.** |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.2.1. Этаж | 3 | 8 | 1**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога за счет расположения квартиры на первом этаже. Как правило, при прочих равных условиях, квартиры. расположенные на первом этаже, стоят дешевле Для отсутствия корректировки аналог должен быть расположен на равноценном с оцениваемым объектом этаже. | 1**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога за счет расположения квартиры на первом этаже. Как правило, при прочих равных условиях, квартиры. расположенные на первом этаже, стоят дешевле Для отсутствия корректировки аналог должен быть расположен на равноценном с оцениваемым объектом этаже. | 2 | 4 | 1**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога за счет расположения квартиры на первом этаже. Как правило, при прочих равных условиях, квартиры. расположенные на первом этаже, стоят дешевле Для отсутствия корректировки аналог должен быть расположен на равноценном с оцениваемым объектом этаже. |
| 4.2.2. Общая площадь, кв.м.При прочих равных, как правило, цена за 1 кв.м. в квартирах большей площади меньше. | 37,3 | 42 | 36 | 40 | 38 | 38,6 | 40 |
| 4.2.3. Жилая площадь квартиры. При прочих равных условиях, квартиры с большей жилой площадью стоят несколько дороже | 22,9 | 29**Корректировка v**Корректировка вводится для учета некоторого увеличения привлекательности аналога из-за большей жилой площади. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую жилую площадь по сравнению с оцениваемым объектом. | 22 | 28**Корректировка v**Корректировка вводится для учета некоторого увеличения привлекательности аналога из-за большей жилой площади. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую жилую площадь по сравнению с оцениваемым объектом. | 23,3 | 23,5 | 25**Корректировка v**Корректировка вводится для учета некоторого увеличения привлекательности аналога из-за большей жилой площади. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую жилую площадь по сравнению с оцениваемым объектом. |
| 4.2.4. Потребность в ремонте (отделка и оборудование). Потребность в ремонте приводит снижению стоимости квартиры с учетом предстоящих затрат на производство ремонтных работ. | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Ремонт не требуется | Требуется ремонт**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога. Потребность в ремонте приводит к снижению стоимости квартиры с учетом предстоящих затрат на производство ремонтных работ. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь одинаковое состояние с оцениваемым. | Ремонт не требуется |
| 4.2.5. Площадь кухни, кв.м. При прочих равных условиях, квартиры с большей кухней стоят несколько дороже. | 7,5 | 6**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за меньшей площади кухни. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую площадь кухни по сравнению с оцениваемым объектом. | 7,5 | 7,5 | 7,2 | 6**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за меньшей площади кухни. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую площадь кухни по сравнению с оцениваемым объектом. | 8**Корректировка v**Корректировка вводится для учета некоторого увеличения привлекательности аналога из-за большей площади кухни. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь примерно одинаковую площадь кухни по сравнению с оцениваемым объектом. |
| 4.2.6. Расположение окон квартиры. Расположение окон квартиры (улица или двор) влияет на потребительскую привлекательность квартиры как жилого помещения. Квартиры с окнами, выходящими во двор, имеют пониженный уровень шума и загрязнения воздуха по сравнению с квартирами, чьи окна выходят на улицу. Как правило, квартиры с окнами во двор стоят несколько дороже (при прочих равных условиях). | Окна во двор | Окна во двор | Окна во двор | Окна во двор | Окна во двор | Окна во двор | Окна на улицу**Корректировка ^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога из-за расположения окон квартиры. Квартиры с окнами, выходящими во двор, имеют пониженный уровень шума и загрязнения воздуха по сравнению с квартирами, чьи окна выходят на улицу. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь одинаковое с оцениваемым объектом расположение окон. |
| 4.2.7. Наличие балкона, лоджии. | Балкон | Лоджия | Отсутствует**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога. из-за отсутствия летних помещений. Наличие летних помещений увеличивает полезную площадь квартиры. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь одинаковое количество летних помещений по сравнению с оцениваемым объектом. | Отсутствует**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога. из-за отсутствия летних помещений. Наличие летних помещений увеличивает полезную площадь квартиры. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь одинаковое количество летних помещений по сравнению с оцениваемым объектом. | Балкон | Балкон | Отсутствует**Корректировка^**Корректировка вводится для учета некоторого снижения привлекательности аналога. из-за отсутствия летних помещений. Наличие летних помещений увеличивает полезную площадь квартиры. Для отсутствия корректировки аналог должен иметь одинаковое количество летних помещений по сравнению с оцениваемым объектом. |  |  |
| **ИТОГОВАЯ КОРРЕКТИРОВКА** |  | **v** | ^ | ^ | ^ | ^ | ^ |  |  |

Теперь, согласно выбранной технике качественного сравнения цен, необходимо упорядочить аналоги в соответствии с их суммарными корректировками. После ранжирования объектов-аналогов по направлению корректировок получаем интервал, в котором должна находится величина рыночной стоимости за 1 кв. м. площади оцениваемой квартиры.

**Таблица 8. Ранжирование объектов-аналогов по направлению корректировок.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект-аналог** | **Цена за 1 кв.м., руб.** | **Направление корректировки** |
| Аналог 1 | 170333 | v |
| Объект оценки | 170333-168778 | - |
| Аналог 2 | 168778 | ^ |
| Аналог 3 | 166600 | ^ |
| Аналог 4 | 165053 | ^ |
| Аналог 5 | 158679 | ^ |
| Аналог 6 | 142100 | ^ |

В соответствии с примененной техникой качественного сравнения цен получаем, что рыночная стоимость 1 кв. метра площади в оцениваемой квартире находится в диапазоне 170333-168778 руб.

Учитывая узость полученного диапазона, в качестве рыночной стоимости 1 кв. м., полученной при оценке сравнительным подходом принимаем среднее арифметическое величин границ диапазона (170333+168778)/2 = 169555,5 руб.

Теперь, умножая рыночную стоимость 1 кв. метра на общую площадь рассматриваемой квартиры, можно рассчитать рыночную стоимость всей квартиры: 169555,5 \*37,3 = 6 324 420,15 руб. Таким образом, рыночная стоимость рассматриваемой квартиры, определенная с помощью сравнительного подхода к оценке, составляет, округленно, 6 300 000 (Шесть миллионов триста тысяч) рублей.

Поскольку при проведении оценки рассматриваемой квартиры использовался только сравнительный подход, а от использования других подходов оценщик решил отказаться, в силу причин, указанных в разделе 4.1 данного отчета, то результат оценки, полученный с помощью сравнительного подхода, совпадает с итоговой величиной стоимости рассматриваемой квартиры.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАНЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату оценки.

2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1-3.

3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие под редакцией Зарубина В.Н., Рутгайзер В.М. М., Дело, 1998.

4. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М., Русская Деловая Литература, 1998.

5. Прорвич В.А. “Основы экономической оценки городских земель”, М., Дело, 1999 г.

6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

7. Экономический анализ и оценка недвижимости. Е.С. Озеров: «МКС», С-П, 2007г.

8. Марчук А.А. «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг». Журнал «Вопросы оценки», № 1 за 2007 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права – один лист.
2. Технический паспорт помещения – три листа.
3. Кадастровый паспорт помещения – два листа.
4. Фотографии оцениваемой квартиры – два листа.
5. Копии Интернет-страниц с публикациями предложений о продаже аналогичных объектов, которые были использованы при проведении оценки – на шести листах.
6. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков – на одном листе.
7. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков – на одном листе.
8. Копия полиса страхования ответственности Оценщика – на одном листе.
9. Копии документов об образовании в сфере оценочной деятельности сотрудников Оценщика, принимавших участие в подготовке данного Отчета – на одном листе.