

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

125057, Москва, ул. Новопесчаная, д. 8, корп. 2

т. (495) 730-20-87

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель Генерального директора

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

_____/Фамилия И. О./

17 августа 2006 г.

ОТЧЕТ

№ 572/Кв/2006

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

КВАРТИРЫ № __,

расположенной по адресу:

г. Москва, ул. Шверника, д. 5

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: Фамилия И. О.

**ПО СОСТОЯНИЮ на 16 августа 2006 года, что совпадает с датой
осмотра**

Москва 2006 год

Глава 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике		
Наименование Заказчика	Фамилия Имя Отчество ;	
Адрес Заказчика	Г. Москва, ул. _____, д. _____, кв. _____;	
Наименование Собственника	Фамилия Имя Отчество;	
Адрес Собственника	Г. Москва, _____, д. _____, кв. _____;	
Реквизиты Заказчика	Паспорт ____ № _____, выдан ОВД « _____ » г. Москвы _____.200_ г.	
Сведения об оценщике		
Наименование оценщика	ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»	
Адрес оценщика	113093, г. Москва, _____, д. _____	
Лицензия на осуществление оценочной деятельности	№	006783
	Срок действия	с 01.07.2003 г. по 01.07.2008 г.
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	№	433-022704/06
	Страховщик	ОСАО «Ингосстрах»
	Период страхования	С 29 июля 2006 г. по 28 июля 2007 г.
	Лимит ответственности	1 250 000 рублей

1.2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ ПО ОЦЕНКЕ

Объект оценки:	Двухкомнатная квартира общей площадью 54,5 кв.м., расположенная на 10 этаже 10-ти этажного панельного дома;	
Месторасположение объекта:	Г. Москва, ул. Шверника, д. _____, кв. _____;	
Основание для проведения оценки:	Договор № 572/Кв/2006 от 15 августа 2006 года;	
Оцениваемые права:	Полное право собственности;	
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости;	
Назначение оценки:	Обеспечение по ипотечному кредиту;	
Дата определения стоимости:	16 августа 2006 г.;	
Дата составления Отчета:	16 августа – 17 августа 2006 года;	
Статус настоящего документа:	Полный повествовательный отчет об оценке;	
Нормативна база и стандарты оценки	Федеральные нормативные акты	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
	Стандарты Оценки	Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. №519)
	Региональные нормативные акты	-

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:

<input type="checkbox"/> Затратный подход	Не применялся
<input type="checkbox"/> Подход по сравнимым продажам	326 946 долларов США
<input type="checkbox"/> Подход по доходу	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости квартиры на 16.08.2006 г.

(округленно):

327 000 долларов США

Величина ликвидационной стоимости квартиры (округленно):

229 000 долларов США

В соответствии с п. 20 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года, итоговая величина рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Шверника, д. __, кв. __, принадлежащей господину Фамилия И.О., является рекомендуемой для совершения сделки в течение 6 (Шести) месяцев с даты составления отчета, то есть до 17 февраля 2007 года.

1.4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости квартиры.
8. Курс ЦБ РФ на 16.08.2006 года составляет 26,8337 руб/долл. США.

1.5. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщики, выполнившие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. Фамилия оценщиков и уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Фамилия Имя Отчество – Оценщик I категории, Заместитель генерального директора ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга».

1.6. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, Оценщику стало известно, что существует намерение использовать результаты настоящего Отчета для ссудного обеспечения.

1.7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости

Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации №519 от 6 июля 2001 года, определяют рыночную стоимость объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход собственности из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Несмотря на то, что в большинстве ситуаций профессиональной оценки, особенно в случаях оценки имущества, используется концепция рыночной стоимости, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от рыночной стоимости. Принципиально важным является отличие оценки, основанной на рыночной стоимости от оценки, основанной на нерыночных определениях стоимости и влияние разницы между этими понятиями на область применения результатов оценки.

Объекты собственности могут оцениваться по базе, отличной от рыночной стоимости, либо переходить из рук в руки по цене, не отражающей рыночную стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. Одним из примеров такой стоимости является ликвидационная стоимость.

Определение ликвидационной стоимости.

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

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

Процесс оценки

Под процессом оценки понимается последовательность действий, выполняемых Оценщиком в ходе определения стоимости объектов оценки.

Оценка недвижимости традиционно проводится в следующей последовательности.

Этап 1. Постановка задачи.

- Идентифицируется и подробно описывается объект оценки,
- Устанавливается цель оценки,
- Устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению,

- Устанавливается дата определения стоимости объекта.

Этап 2. Составление плана оказания услуг.

- Составляется и согласуется с Заказчиком график оказания услуг по оценке,
- Определяются источники необходимой информации,
- Рассчитываются затраты на сбор и обработку информации,
- Выбирается оценочная методология, соответствующая цели оценки,
- Устанавливается окончательная величина вознаграждения Оценщика.

Этап 3. Сбор и обработка данных.

- Оценщик собирает данные (технические, юридические, ценовые и пр.) касательно объекта оценки и рыночной ситуации по аналогичным объектам.
- Осуществляется сбор информации о ближайших окрестностях объекта оценки.

Этап 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Этап 5. Применение общепринятых подходов к оценке.

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

На практике применение одного (или даже двух) подходов к оценке может быть ограничено в силу специфики самого объекта оценки, либо ценообразующих факторов в сегменте рынка к которому он относится.

Этап 6. Согласование полученных результатов.

- Итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка,
- Проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки,
- Проверка правильности всех математических расчетов,
- Синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое заключение об оценочной стоимости.

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

Этап 7. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями Федерального Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- Дата составления и порядковый номер отчета,
- Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки,
- Местонахождение оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества,
- Точное описание объекта оценки,
- Реквизиты юридического лица (собственника) и балансовая стоимость данного объекта оценки,
- Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки,
- Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения,
- Принятые при проведении оценки допущения,
- Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина,
- Ограничения и пределы применения полученного результата,
- Дата определения стоимости объекта оценки
- Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

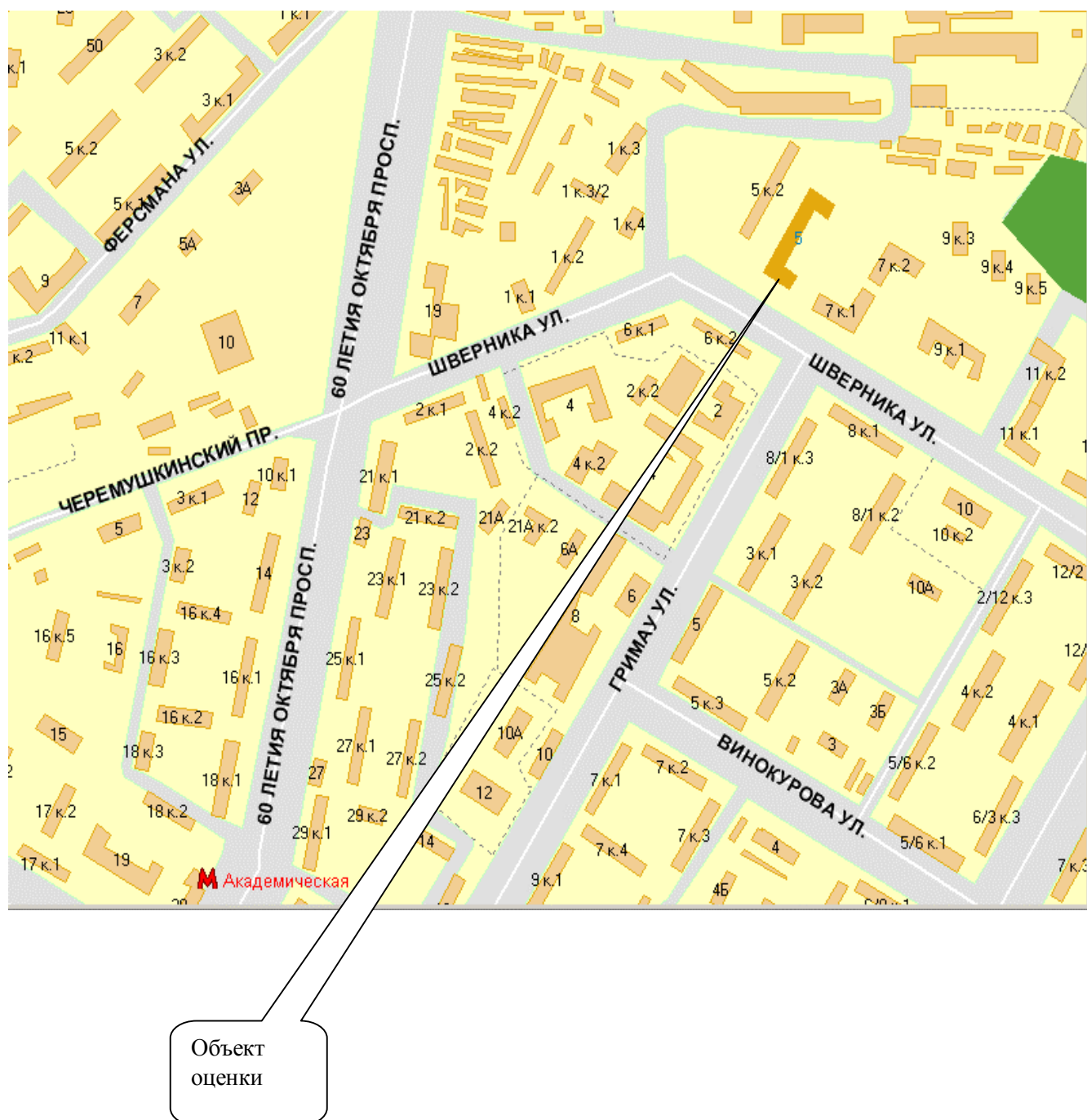
Отчет об оценке подписывается оценщиком – ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации.

2 ГЛАВА. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект расположен в Юго-Западном административном округе в муниципальном округе «Академический». Подъезд транспортом осуществляется по улице Шверника, далее по междомовому проезду. Ближайшая станция метро «Академическая» находится в 10 минутах ходьбы. Окружение составляют жилые дома. Рядом находятся: торговый центр, магазин «Детский мир», гимназия №45.

Местоположение объекта на карте г. Москвы.



Информация по району расположения

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Расстояние:	
1. от станции метро	10 минут пешком
2. от основных магистралей города	В отдалении
Инфраструктура	Развитая
Места отдыха	В отдалении
Смог, грязь, шум - уровень	Средний
Наличие промышленных производств	В отдалении
Перспективы роста (снижения) цен на жилье в данном районе	Рост цен на 1-2 % в месяц

2.2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оценщику были предоставлены:

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права __ __ ____ от __. __. 200__ года.
- Копия Экспликации квартиры № ____, выданной Юго-Западным №1 ТБТИ г. Москва, от __. __. 200__ г. (действительна в течение одного года со дня выдачи);
- Копия поэтажного плана на часть __ этажа квартиры № ____, выданного Юго-Западным №1 ТБТИ г. Москва, от 07.08.2006 г. (действителен в течение года). Поэтажный план составлен по состоянию на 20.07.2006 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Количество комнат	2
Станция метро	«Академическая»
Административный округ	Юго-Западный
Муниципальный округ	Академический
Материал стен	Панели
Перекрытия	Железобетонные
Год постройки	2000
Внешний вид фасада дома	Дом типовой серии П-3М
Количество этажей	10
Этаж	10
Количество квартир на этаже	4
Площадь общая, кв. м.	54,5
Площадь жилая, кв. м.	34,1

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Площадь кухни, кв.м.	8,9
Вид из окна	Во двор
Санузел	Совмещенный
Высота потолка, м.	2,65
Телефон	В наличии
Мусоропровод	В наличии
Лифт	В наличии -2
Лоджия, балкон	Балкон застекленный стеклопакетами
Горячее и холодное водоснабжение	В наличии – подключено
Электроснабжение	В наличии - подключено
Газоснабжение	Отсутствует
Плита	Электрическая
Особенности планировки	В квартире имеется встроенная кухонная мебель и бытовая техника, кондиционеры, теплый пол, в санузеле установлена импортная сантехника
Перепланировка	Проведена перепланировка согласованная распоряжением Мосжилинспекции от 20.01.2005
Наличие систем безопасности	Домофон в подъезде, дежурит консьержка, видеодомофон в квартире, металлическая дверь на 4 квартиры, металлическая дверь в квартиру
Состояние подъезда дома	Отличное
Обустройство двора	Детская площадка, зелено
Наличие парковки для автомобилей	Вдоль дома
Социальный состав жильцов	Средний и выше среднего
Снос или реконструкция дома с отселением	Не предполагается

Дополнительная информация

Внутренняя отделка

<i>Поверхности</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Полы	Ламинат, плитка с подогревом в коридоре	Отличное
Стены	Обои	Отличное
Потолки	Покраска	Отличное
Двери (межкомнатные)	Деревянные натуральные	Отличное
Рамы	Стеклопакеты	Отличное

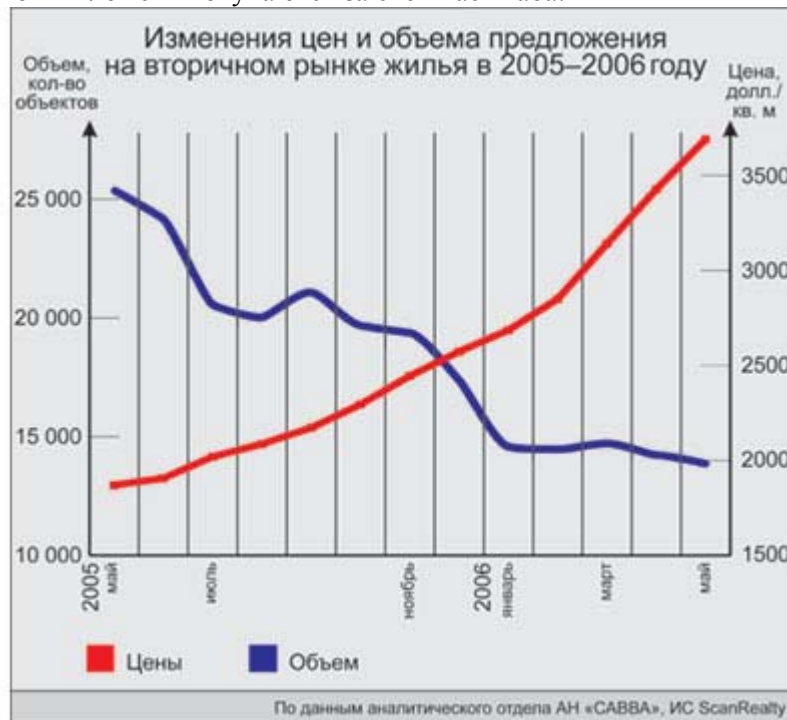
Выводы: состояние квартиры – отличное, проведен евроремонт

2.4. КРАТКИЙ ОБЗОР МОСКОВСКОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение последних семи-восьми месяцев в отношении столичного рынка жилья аналитики и участники рынка, пожалуй, наиболее часто употребляли слова «ажиотаж» и «беспрецедентный рост цен». Объективно рост цен не выгоден никому — ни застройщикам, ни риелторам, ни властям. Срываются не только сделки, но и планы городской администрации относительно обеспечения квартирами льготных категорий граждан. Тем не менее, стоимость квадратного метра все поднимается и поднимается.

Подорожание, в частности, спровоцировано сокращением объемов вводимых в строй домов, которому, в свою очередь, немало способствовало принятие печально известного закона о долевом строительстве.

Сейчас в Госдуме проходят второе чтение поправки к этому закону. В целом нововведения выглядят благоприятными для застройщиков: предложено уменьшить штрафные санкции за неисполнение сторонами обязательств по договору, отменить солидарную ответственность банков и кредитуемых ими застройщиков. Правда, большинство участников рынка уверены, что в результате застройщикам действительно станет легче жить, но на интересах покупателей это никак не скажется, и серьезных изменений ситуации, тем более в ближайшие дни, ждать не стоит. По данным Мосгорстата, за январь—апрель 2006 года строительные организации столицы возвели 1 млн 437,6 тыс. кв.м. жилья (на 3,3% больше, чем аналогичный период прошлого года). Но именно возвели, а не вывели на рынок, ведь квартиры в большинстве этих домов распроданы год-два назад. В результате в I квартале 2006 года объем предложения на первичном рынке жилья составил 363 объекта. По сравнению с IV кварталом 2005-го это меньше на 13 %, а в квадратных метрах объем предложения снизился по отношению к I кварталу 2005 г. и вовсе на 28,6 %. В Москве немало спорных площадок, документы на которые не оформлены должным образом, либо таких, где существуют проблемы с коммуникациями и электросетями. К сожалению, вкладывать средства в коммунальную инфраструктуру застройщикам часто приходится в ущерб собственному бюджету, за исключением случаев, когда идет массовая застройка целых микрорайонов и вложения окупаются за счет масштаба.



Однако и то жилье, которое не вошло в долю города и не было распродано задолго до завершения работ, застройщики реализовывать не спешат. Многие компании переходят к политике удержания, чтобы позже сбыть объект по более выгодной цене. Они выводят на рынок ровно столько квартир, сколько им необходимо средств на покрытие текущих финансовых расходов. Застройщикам и риелторам в условиях дефицита рентабельных площадок и конечного предложения на рынке невыгодно продавать квартиры массово и аккумулировать на счетах свободные денежные средства. Поэтому предпосылок для снижения цен в настоящий момент нет».

Безусловно, определенное влияние на объемы предложения и ценообразование оказывает и ипотека, однако пока ее влияние можно назвать скорее психологическим. Объем таких сделок не превышает 4–5%, но нет сомнений в том, что их доля будет стремительно и неуклонно расти. Сегодня рынок ипотечного кредитования характеризуется крайне высокой активностью, растущей конкуренцией между банками, увеличением объема выданных кредитов и ассортимента программ. Возможность приобрести квартиру на заемные средства «приближает» возжеланные квадратные

метры к покупателю и стимулирует так называемый отложенный спрос. Люди не долго колеблются, принимая решение о покупке.

В итоге при сокращающемся объеме предложения постоянно подогревается спрос, причем преимущественно на квартиры небольших площадей в ценовом диапазоне до 150 тыс. долл. По данным АКЦ компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», с января по май цены выросли сильнее, чем за весь 2005 год,— на 43,4% против прошлогодних 35,3%.

Что касается объема предложения, он после умеренного роста в предыдущие три месяца вновь стал уменьшаться. Это означает, что если весной некоторые продавцы, опасаясь перегрева рынка или остановки роста цен, решили продавать придерживаемые до лучших времен квартиры, то теперь, когда стало ясно, что ни того, ни другого не случится, опять начали выжидать. Интересно, что в составе предложения увеличилась доля однокомнатных квартир, а доля трех-, четырехкомнатных сократилась.

Наряду с признанным лидером роста цен — экономклассом — высокие показатели демонстрировали и другие категории жилья. Когда разница между бизнес- и экономклассом составляет 15–20%, многие граждане, естественно, задумываются: может, стоит потуже затянуть пояс, взять кредит побольше и получить недвижимость, которая кроме всего прочего будет гарантированно ликвидной долгие годы, а не только в период бешеного роста цен».

Если рассматривать первичный и вторичный рынки отдельно, то новостройки по темпам увеличения стоимости квадратного метра уверенно опережают вторичное жилье. Так, по информации ИС ScanRealty, цены выросли на 9,1 и 8,3% соответственно.

Лидером на вторичке стал ЮВАО, где квартиры подорожали на 9,5%, следом идут восток и юг (8,9 и 8,6% соответственно), а также север (видимо, сказываются планы по реконструкции Ленинградского шоссе), квадратный метр жилья в котором прибавил те же 8,9% (данные аналитического отдела АН «САВВА»). По новостройкам наибольший рост отмечен также на юге и юго-востоке. ИС ScanRealty приводит следующие цифры: квадратный метр в ЮАО подорожал на 9,1%, в ЮВАО — на 8,6%.



2.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оцениваемая квартира расположена в современном типовом (П-3М) панельном доме постройки 2000 года. Дом находится в 10 минутах пешком от станции метро «Академическая». Состояние квартиры отличное, проведен евроремонт. В подъезде дома установлен домофон, дежурит консьержка. Состояние подъезда дома отличное.

3. Глава. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость

строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки является небольшой составной частью здания. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки отдельно от всего здания следует считать некорректным.

3.1. Расчет снижения стоимости объекта залога с учетом износа.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего устаревания, или комбинации этих источников. Теоретически износ может начать накапливаться в момент завершения строительства даже в здании, представляющем наилучшее и наиболее эффективное использование участка. С возрастом здания появляется функциональное устаревание, хотя даже новые здания могут иметь различные формы функционального устаревания, такие как устаревание вследствие неудачного дизайна.

Физический износ – физическое разрушение, вызываемое разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Функциональный износ – вызывается несоответствием характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования).

Внешний износ – «старение окружения», вызывается внешними по отношению к объекту оценки факторами (изменение ситуации на рынке, окружающей среды и пр.

Определение ликвидности объекта оценки на основании износа.

1. Износ жилого здания (в целом).

Жилые дома, построенные в разные годы, имеют различный процент физического износа. Один раз в тридцать лет в жилых домах должен проводиться капитальный ремонт. Проведение капитального ремонта позволяет продлить остаточную экономическую жизнь здания (жилого дома)

Расчет физического износа методом срока жизни: % износа = ЭВ/НСx100%

ЭВ – эффективный возраст,

НС – нормативный срок экономической жизни

Нормативный срок экономической жизни крупнопанельных и блочных жилых зданий до 1982 года постройки составляет 150 лет (см. Расчет физического износа жилых и общественных зданий. ВСН 53-86 (р)).

Общий износ жилого дома со методу срока жизни с учетом проведения последнего капитального ремонта:

Жилой дом, в котором расположен объект оценки 2000 года постройки. Действительный возраст здания составляет 6 лет. Физический износ составляет 4%.

Качественный анализ различных видов износа дома и квартиры (объекта оценки)

№п/п	Показатель износа	Оценка			
		3 (плохо)	2 (удовлетворительно)	1 (хорошо)	0 (износ отсутствует)
Физический износ					
1	Фасад дома				+
2	Состояние балконов				+
3	Крыша (протечки) для последних этажей				+
4	Системы инженерного обеспечения (электричество, водопровод, канализация, вентиляция)		+		
5	Состояние внутренней отделки квартиры				+
Функциональный износ					
1	Размер кухни				+
2	Размер санузла				+
3	Наличие балкона				+
4	Наличие систем безопасности (домофон, мет. дверь и пр.)				+
5	Наличие излишеств				+
Внешний износ					
1	Престижность района				+
2	Близость метро				+
3	Близость шумной автомагистрали, ж/д, трамвая				+
4	Близость промышленных предприятий				+

Выводы:

1. Физический износ жилого дома, где расположена оцениваемая квартира составляет 4%.
2. Функциональный износ не выявлен.
3. Внешний износ не выявлен.
4. Накопленный износ объекта оценки составляет: 4%.

Таким образом, учитывая состояние рынка недвижимости (идет постоянный рост цен на 1-3% в месяц), и проведенный выше качественный анализ факторов износа, Оценщик пришел к выводу, что скидка на ликвидность для оцениваемой квартиры составит 30%.

4. Глава. ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПО СРАВНИМЫМ ПРОДАЖАМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось четыре объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан прежде всего на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - жилых квартирах, расположенных в современных панельных домах в непосредственной близости от объекта оценки.. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице 4.1. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Расчет рыночной стоимости Таблица 4.1.

Показатель	Имущество	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3	Сравнимый объект №4
Адрес	Ул. Шверника, д. 5 м. «Академическая»	Ул. Новочеремушкинская, д. 23, корп. 4 м. «Академическая»	Ул. Кеорова, д. 26/22 м. «Академическая»	Ул. Профсоюзная, д. 30 м. «Профсоюзная»	Ул. Новочеремушкинская, д. 23 м. «Академическая»
Цена, USD		315 000	270 000	330 000	280 000
Цена/1кв.м./USD		5 565	5 347	6 066	5 385
Источник информации					
Поправки					
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Дата продажи	Август 2006 г.	Август 2006 г.	Август 2006 г.	Август 2006 г.	Август 2006 г.
Год постройки дома	2000	2000-е	2000-е	2000-е	2000-е
Этаж	10	10	2	6	5
Всего этажей	10	16	10	17	14
Общая площадь, кв.м.	54,5	56,6	50,5	54,4	52,0
Площадь кухни, кв.м.	8,9	9,5	8,0	9,2	9,0
Расположение окон квартиры	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Высота потолка, м	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65
Наличие балкона или лоджии	Балкон застекленный с/пакетами	Балкон	Отсутствует	Балкон застекленный с/пакетами	Балкон
Автоматизация, как источник шума	В отдалении	В отдалении	В отдалении	В отдалении	В отдалении
Состояние и уровень отделки квартиры	Евроремонт	Муниципальная отделка	Муниципальная отделка	Отличное	Муниципальная отделка
Наличие встроенной мебели и бытовой техники	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Наличие кондиционеров	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Отопление	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Канализация	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Телефон	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Покрытие полов	Паркет, плитка с подогревом	Линолеум	Линолеум	Паркет	Линолеум
Мусоропровод	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Лифт	В наличии-2	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Санузел	Совмещенный оборудованный	Раздельный-2	Раздельный-1	Раздельный, оборудов.	Раздельный-1
Удаленность от метро	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком	3 мин. пешком	10 мин. пешком
Металлическая дверь	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Наличие видеодомофона	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние подъезда	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Стоимость-индикатор	5 999	5 949	6 138	5 900	6 007
Стоимость, \$/кв.м.					

В процессе сравнения объектов Оценщик вносил отрицательные (если объект сравнения лучше объекта оценки) или положительные (если объект сравнения по своим качествам уступает объекту оценки) поправки. Величина поправки определялась оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Однозначным моментом, повышающим стоимость квартиры, является наличие большой общей и жилой площади квартиры и кухни.

В процессе корректировки Оценщик вносил следующие виды поправок:

Тип дома

Корректировка не требуется.

Дата предложения.

Корректировка не требуется.

Этажность.

Объект оценки находится на последнем этаже. Корректировка для объектов сравнения, расположенных на средних этажах, составляет -5%.

Площадь квартиры

Корректировка для объекта сравнения №1, общая площадь которого больше площади объекта оценки, составляет -1%. Корректировка для объектов сравнения №2 и №4, общая площадь которых меньше площади объекта оценки, составляет +4% и +3%.

Площадь кухни

Площадь кухни у объекта сравнения №2 меньше, чем у объекта оценки. Корректировка для него составляет +1%.

Расположение окон

Корректировка не требуется.

Высота потолка.

Корректировка не требуется.

Наличие балкона.

У объекта сравнения №2 балкон отсутствует. Корректировка для него составляет +2%. У объектов сравнения №1 и №4 балкон не застекленный. Корректировка для них составляет +1%.

Автомагистраль как источник шума

Корректировка не требуется.

Уровень отделки

У объектов сравнения №1, №2 и №4 проведена муниципальная отделка. Корректировка для них составляет +150\$/кв.м. У объекта сравнения №3 отличное состояние внутренней отделки. Корректировка для него составляет +50\$/кв.м.

Наличие встроенной кухонной мебели и бытовой техники

У объектов сравнения №1, №2 и №4 встроенная мебель и бытовая техника отсутствует. Корректировка для них составляет +5%.

Наличие кондиционеров

У всех объектов сравнения кондиционеры отсутствуют. Корректировка для них составляет +1%.

Покрытие полов

У объекта оценки на полу – паркет, плитка с подогревом, ковролин. Корректировка для объектов сравнения №1, №2 и №4, у которых на полу линолеум, составляет +50\$/кв.м. У объекта сравнения №3 на полу паркет. Корректировка для него составляет +30\$/кв.м.

Телефон

Корректировка не требуется.

Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение

Корректировка не требуется.

Мусоропровод, лифт

Корректировка не требуется.

Санузел

У объекта оценки совмещенный оборудованный дорогой сантехникой санузел. Корректировка для объектов сравнения №2 и №4, имеющих отдельные санузлы с отечественной сантехникой, составляет +50\$/кв.м. У объекта сравнения №1 – два отдельных санузла. Корректировка для него составляет +30\$/кв.м.

Удаленность от метро

Объект сравнения №3 расположен ближе от метро, чем объект оценки. Корректировка для него составляет -1%.

Наличие металлической двери.

У объектов сравнения №1, №2 и №4 металлическая дверь отсутствует. Корректировка для них составляет +1%.

Наличие видеодомофона

У объектов сравнения видеодомофон отсутствует. Корректировка для них составляет +1%.

Состояние подъезда

Корректировка не требуется.

Полученные после внесения корректировок стоимости 1 кв. м. объектов сравнения представлены в Таблице 4.1. Действительная рыночная стоимость одного кв. м. квартиры принадлежит интервалу: 5900 – 6138 долл. США/кв.м. Корректировку полученных результатов проводили по методу средней арифметической. Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. квартиры, рассчитанная подходом сравнения продаж, составляет: 5 999 долл. США.

Стоимость всей квартиры в целом составляет: 5999 долл. США x 54,5 кв.м. = 326 946 долл. США.

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, рассчитанная по методу сравнимых продаж, составляет: 326 946 долларов США.

5. Глава. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

На сегодняшний день существует достаточно информации по сделкам купли-продажи аналогичных квартир, для того, чтобы сделать обоснованное заключение относительно рыночной стоимости объекта оценки. Поэтому доходный метод был исключен Оценщиком из расчетов.

6. Глава. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки Оценщик пришел к следующим результатам:

Подход к оценке	Результат, долл. США	Весовая доля
Доходный	Не применялся	-
Сравнимые продажи	326 946	1,0
Затратный	Не применялся	-

Таким образом, используя в процессе оценки рыночной стоимости квартиры метод сравнения продаж, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость квартиры № ___ составляет 326 946 долл. США.

***Таким образом, рыночная стоимость квартиры № 79 составляет, округленно,
327 000 долл. США.***

Учитывая состояние рынка недвижимости (идет постоянный рост цен на 1-3% в месяц), и проведенный выше качественный анализ факторов износа, Оценщик пришел к выводу, что скидка на ликвидность для оцениваемой квартиры составит 30%.

Ликвидационная стоимость квартиры составит: $326\,946 - 30\% = 228\,862$ (долл. США)

***Таким образом, ликвидационная стоимость квартиры № 79 составляет, округленно,
229 000 долл. США.***

Фамилия Имя Отчество -

Оценщик I категории,

Заместитель Генерального директора ООО «СТОК»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные
характеристики объекта**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Копия лицензии и Сертификаты Оценщика