**ОТЧЕТ № 5248**

**об оценке трехкомнатной квартиры**

**Адрес: xxxxx**

**Дата определения стоимости: 05.11.2015**

**Заказчик: xxxxx**

**Заемщик: xxxxx**

**Исполнитель: xxxxx Дата составления: 05.11.2015**

**Рязань ● 2015**

Оглавление

[1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3](#_Toc434572696)

[1.1 Задание на оценку 3](#_Toc434572697)

[1.2 Применяемые стандарты оценки 3](#_Toc434572698)

[1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике 3](#_Toc434572699)

[1.4 Основные факты и выводы 4](#_Toc434572700)

[2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6](#_Toc434572701)

[3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7](#_Toc434572702)

[3.1 Описание Объекта оценки 7](#_Toc434572703)

[3.2 Определение физического износа здания 11](#_Toc434572704)

[3.3 Место расположения Объекта оценки 12](#_Toc434572705)

[3.4 Фотографии Объекта оценки 13](#_Toc434572706)

[4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 14](#_Toc434572707)

[5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 15](#_Toc434572708)

[6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 17](#_Toc434572709)

[6.1 Основные этапы процесса оценки 17](#_Toc434572710)

[6.2 Основные понятия и терминология 17](#_Toc434572711)

[6.3 Выбор подходов к оценке 18](#_Toc434572712)

[7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 20](#_Toc434572713)

[7.1 Выбор объектов-аналогов 20](#_Toc434572714)

[7.2 Обоснование корректировок 21](#_Toc434572715)

[7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 24](#_Toc434572716)

[8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 27](#_Toc434572717)

[9 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 28](#_Toc434572718)

[10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 29](#_Toc434572719)

[11 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 30](#_Toc434572720)

[12 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 32](#_Toc434572721)

[13 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ 33](#_Toc434572722)

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| * 1. **Параметр** | * 1. **Значение** |
| * 1. Объект оценки | * 1. Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 88,13 кв.м (92,99 кв.м с учетом летних помещений)), расположенная по адресу xxxxx |
| * 1. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | * 1. **xxxxx** |
| * 1. Наличие ограничений (обременений) | * 1. Без обременений |
| * 1. Цель оценки | * 1. Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| * 1. Предполагаемое использование результатов оценки | * 1. Для предоставления в банк ПАО «ВТБ 24» |
| * 1. Вид определяемой стоимости | * 1. Рыночная |
| * 1. Дата оценки | * 1. 05.11.2015 |
| * 1. Период проведения оценки | * 1. С 05.11.2015 по 05.11.2015 |
| * 1. Порядок и сроки предоставления информации | * 1. Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора |
| * 1. Допущения, на которых должна основываться оценка | * 1. Представлены в соответствующем разделе Отчета |
| * 1. Особенности осмотра объекта | * 1. Отсутствуют |
| * 1. Препятствия к осмотру объекта | * 1. Отсутствуют |
| * 1. Эксперты | * 1. Отсутствуют |

## Применяемые стандарты оценки

* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
* Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
* Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
* Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: xxxxx (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

## Сведения об Оценщике и Заказчике

|  |  |
| --- | --- |
| * 1. **Параметр** | * 1. **Значение** |
| * 1. Исполнитель | **xxxxx** |
| * 1. Место нахождения Исполнителя | **xxxxx** |
| * 1. Почтовый адрес Исполнителя | **xxxxx** |
| * 1. Банковские реквизиты Исполнителя | **xxxxx** |
| * 1. Контактная информация | **xxxxx** |
| * 1. Сведения о страховом полисе Исполнителя | **xxxxx** |
| * 1. Оценщик | **xxxxx** |
| * 1. Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | **xxxxx** |
| * 1. Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | * 1. xxxxx, дата вступления 29.12.2007, номер в реестре СРО 1398 |
| * 1. Сведения о страховом полисе Оценщика | * 1. xxxxx, страховой полис №xxxxx, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 11.12.2014, срок действия полиса: с 11.12.2014 по 10.12.2015 |
| * 1. Привлекаемые к проведению оценки специалисты | * 1. Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика. |
| * 1. Заказчик | * 1. xxxxx |
| * 1. Реквизиты Заказчика | * 1. Паспорт: серия xxxxx, номер xxxxx, выдан 06.11.2015 xxxxx. Адрес регистрации: xxxxx. |

## Основные факты и выводы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | * 1. **Параметр** | | * 1. **Значение** | | | | * 1. Объект оценки | | * 1. Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 88,13 кв.м (92,99 кв.м с учетом летних помещений)), расположенная по адресу xxxxx | | | | * 1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | | * 1. Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог в ПАО «ВТБ 24» | | | | * 1. Правообладатели оцениваемого имущества | | * 1. xxxxx | | | | * 1. Ограничения (обременения) права | | * 1. Без обременений | | | | * 1. Дата осмотра | | * 1. 05.11.2015 | | | | * 1. Дата оценки | | * 1. 05.11.2015 | | | | * 1. Период проведения оценки | | * 1. С 05.11.2015 по 05.11.2015 | | | | * 1. Основание для оказания услуг | | * 1. Договор № 5248 от 05.11.2015 | | | | * 1. Официальный курс за 1 долл. США | | * 1. 63,8525 руб. за 1 долл. США | | | | * 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | | * 1. Сравнительный подход: 2 764 314 руб.   2. Доходный подход: не применялся   3. Затратный подход: не применялся | | | | * 1. **Рыночная стоимость Объекта оценки** | | * 1. **2 764 314 (два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи триста четырнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 43 292 (сорок три тысячи двести девяносто два) доллара США** | | | | Оценщик | | | xxxxx | | | | **xxxxx xxxxx xxxxx** | | | **xxxxx xxxxx xxxxx** | | | |  | | |  | | | |  |  | | |  | |   **М.П.** |

# ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

# ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 10-м этаже кирпичного дома по адресу: xxxxx, кадастровый номер -.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика месторасположения** | | | |
| Транспортная доступность | Средняя | | |
| **Описание района расположения Объекта оценки** | | | |
| Окружающая застройка | Многоэтажная и малоэтажная застройка | | |
| Наличие и описание улучшений | Парки | Нет | |
| Скверы | Нет | |
| Пруд | Нет | |
| Озеро | Нет | |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км) | Школа | Есть | |
| Детский сад | Есть | |
| Отделение банка | Есть | |
| Предприятия службы быта | Есть | |
| Торговые предприятия | Есть | |
| Аптека | Есть | |
| Поликлиника | Есть | |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Нет | | |
| Экологическая обстановка | Благоприятная | | |
| Престижность района | Средняя | | |
| Эстетичность окружающей застройки | Хорошая | | |
| Наличие и тип автомобильной парковки | Стихийная | | |
| Ликвидность | Средняя | | |
| Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес. | 3 | | |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее | | |
| **Описание здания, подъезда** | | | |
| Год постройки дома | Нет данных | | |
| Год последнего капитального ремонта | Не производился | | |
| Группа капитальности | I | | |
| Процент износа здания (согласно данным БТИ), % | Нет данных | | |
| Физический износ дома, % | -1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) | | |
| Количество квартир в доме | 287 | | |
| Серия дома | Новостройка | | |
| Тип перегородок | Кирпичные | | |
| Этажность дома | 15 | | |
| Материал стен | Кирпич | | |
| Характеристика перекрытий | Железобетонные | | |
| Состояние подъезда | В настоящий момент дом, в котором расположен объект оценки находится на стадии строительства. | | |
| Видимые дефекты фасада | Отсутствуют | | |
| Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность) | Лифт | Есть | |
| Мусоропровод | Нет | |
| Охрана | Домофон | |
| Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | | |
| Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения | Отсутствуют | | |
| Наличие дополнительных услуг для жильцов | нтейнерная площадка с твердым покрытием для мусорных контейнеров, устройство внутридворового проезда из асфальтобетона, площадки для парковки автотранспорта. Все площадки имеют соответствующие покрытие и оборудование. Для пешеходной связи разбивается сеть тротуаров. Покрытие проездов и тротуаров асфальтобетонное с бортовым камнем. Территория, свободная от застройки и проездов максимально озеленяется, высаживаются деревья и кустарники, устраиваются газоны. Предусмотрены мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения: возможность проезда механических инвалидных колясок к зданию дома; для доступа с отметки входов на уровень первого этажа в секциях 2А, 2Г устанавливаются подъемники; на каждом крыльце запроектированы пандусы с уклоном не более 8%, шириной 1,2 м; на открытой площадке для парковки автомашин выделены места для парковки автомашин водителей, относящихся к маломобильным группам населения. | | |
| Прочие особенности дома | Отсутствуют | | |
| **Описание Объекта оценки** | | | |
| Этаж расположения | 10 | | |
| Количество квартир на этаже | 5 | | |
| Тип планировки | Фиксированный | | |
| Количество комнат | 3 | | |
| Площадь Объекта оценки, кв. м | 88,13 (xxxxx) | | |
| Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м | 92,99 (xxxxx) | | |
| Площадь летних помещений, кв. м | 4,89 (xxxxx) | | |
| Жилая площадь, кв. м | 52,79 (xxxxx) | | |
| Площадь кухни, кв. м | Нет данных (xxxxx) | | |
| Наличие балкона/лоджии | Лоджия (xxxxx) | | |
| Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м | - | | |
| Кол-во и тип санузлов | Раздельный (xxxxx) | | |
| Вид из окна / стороны света | Во двор и на улицу / на юго-восток | | |
| Высота потолков, м | Нет данных | | |
| Наличие следов протечек на потолке | Не обнаружены | | |
| Видимые дефекты отделки | Нет | | |
| Кондиционирование | Нет | | |
| Отопительные приборы | Биметаллические радиаторы отопления (в соответствии с проектной документацией) | | |
| Противопожарная безопасность | Нет | | |
| Дополнительные удобства | Нет | | |
| **Инженерное оборудование дома** | | | |
| Холодное водоснабжение | Централизованное | | |
| Горячее водоснабжение | Индивидуальное | | |
| Канализация | Централизованная | | |
| Электроснабжение | Централизованное | | |
| Газоснабжение | Присутствует | | |
| Теплоснабжение | Индивидуальное | | |
| Кухонная плита | Газовая (согласно проектной документации) | | |
| Сантехника/состояние | Имеется возможность подключения сантехнического оборудования (согласно проектной документации))/Сантехника отсутствует (установка сантехники проектной документацией не предусмотрено) | | |
| Слаботочное обеспечение | Телефон | | Нет |
| Интернет | | Нет |
| Радио | | Нет |
| ТВ-антенна | | Нет |
| Другое | | — |
| **Описание внутренней отделки Объекта оценки** | | | |
| **Конструктивные элементы** | **Описание** | | |
| Полы | Цементная стяжка (согласно проектной документации) | | |
| Потолок | Без отделки (согласно проектной документации) | | |
| Стены | Оштукатурены (согласно проектной документации) | | |
| Окна | ПВХ (согласно проектной документации) | | |
| Входная дверь / внутренние двери | Металлическая (согласно проектной документации) / Установка внутренних дверей не предусмотрено проектной документацией | | |
| Общее состояние | Объект оценки находится в стадии строительства | | |
| Необходимые ремонтные работы | Объект оценки находится в стадии строительства | | |
| **Юридический статус, согласно представленной документации** | | | |
| Вид права | Право требования (Источник информации: Договор № xxxxx участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06 октября 2015 г.). | | |
| Обременения | Без обременений | | |
| Текущее использование Объекта оценки | В качестве объекта жилого фонда | | |
| **Описание планировки Объекта оценки** | | | |
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ | | |
| Поэтажный план (по документам БТИ) |  | | |

*Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр*

## Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

### Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Группа зданий** | **Тип зданий** | **Фундаменты** | **Стены** | **Перекрытия** | **Срок службы, лет** |
| **I** | Особо капитальные | Каменные и бетонные | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные | Железобетонные | 150 |
| **II** | Обыкновенные | Каменные и бетонные | Кирпичные и крупноблочные | Железобетонные или смешанные | 120 |
| **III** | Каменные, облегченные | Каменные и бетонные | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100 |
| **IV** | Деревянные, смешанные, сырцовые | Ленточные бутовые | Деревянные, смешанные | Деревянные | 50 |
| **V** | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные | Деревянные | 30 |
| **VI** | Каркасно-камышитовые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные | Деревянные | 15 |

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

Износ (%) = EA / (EA+RL),

где: **EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).**

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

Износ (%) = ((YO – YB) / 2 + YA – YO) \* 100 / NL

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

### Расчет физического износа дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Нормативный срок жизни (срок службы), лет** | **Срок остаточной полезной жизни, лет** | **Эффективный возраст, лет** | **Физический износ, %** |
| **Здание, в котором расположен Объект оценки** | 150 | 151 | -1 | -1% |

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно -1%.

## Место расположения Объекта оценки



*Источник информации: http://maps.yandex.ru*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Метка** | **Адрес** | **Номер аналога** |
| флажок | Рязанская обл, г. Рязань, xxxxx, 2, xxxxx | Объект оценки |

## Фотографии Объекта оценки

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В третьем квартале 2015 года на первичном рынке жилой недвижимости Рязани средняя цена предложения демонстрировала медленное, но уверенное движение вниз. Напомним, что в июне стоимость квадратного метра выросла, и в последующие три месяца рынок пытался вернуть данный показатель к апрельским значениям.

В итоге благодаря плавному (менее одного процента в месяц) снижению средней цены предложения это удалось. Стоимость квадратного метра в начале октября находится на отметке в 37,9 тыс. руб., и за третий квартал этот показатель снизился на 1,9%.

Как уже не раз было в этом году, снижением средней цены мы снова обязаны жилью экономкласса. За третий квартал стоимость квадратного метра данного типа недвижимости снизилась с 35,8 до 34,6 тыс. руб., что составляет 5,3%.

Причем наибольшая потеря пришлась на июль и август, 2% и 2,7% соответственно. В сентябре же изменения были не столь значительными – всего 0,7%.

Жилье комфорткласса в этом году демонстрирует удивительную стабильность. Третий квартал в этом плане не стал исключением. Средняя цена предложения за прошедшие три месяца осталась неизменной и находится на отметке в 38,8 тыс. руб./кв. м. Всего же за 2015 год стоимость квадратного метра данного типа недвижимости значительно менялась лишь в январе и апреле, однако это привело к итоговой потере в 8,3%.

Что касается объектов бизнес-класса, то изменение средней цены предложения полностью игнорирует общую тенденцию рынка. За третий квартал 2015 года квартиры данного типа подорожали на 8% и оцениваются в 54,7 тыс. руб. Такой резкий взлет во многом обусловлен поступлением в продажу нового дома, квартиры в котором реализуются по цене значительно выше средней.

Несмотря на высокую цену, не стоит ожидать, что данный показатель скоро пойдет вниз, поскольку спрос на объекты бизнес-класса в меньшей степени зависит от стоимости.

В конце сентября ситуация на первичном рынке жилой недвижимости оставалась достаточно сложной. Средняя цена предложения находилась на докризисном уровне (ноября 2014 г.), однако спрос на жилье значительно уступал тому периоду.

В структуре предложения по районам города наибольшие изменения произошли благодаря поступлению в продажу новых домов. Так, в Малом центре средняя цена жилья за третий квартал выросла на 8,3% из-за поступления в продажу объекта бизнес-класса, а в Приокском данный показатель снизился на 8% из-за появления нового дома на начальном этапе строительства. Стоимость квадратного метра в этих районах находится на отметке в 58,1 и 34,1 тыс. руб.

А вот в Канищеве значительное уменьшение средней цены предложения обусловлено реальным удешевлением квартир в этом районе города. По сравнению с июнем данный показатель упал на 6% и находится на отметке в 31,8 тыс. руб./кв. м.

Еще одним районом, в котором наблюдается отрицательная ценовая динамика, является поселок Шлаковый. За третий квартал стоимость квадратного метра здесь опустилась на 2,7% и составляет 40,3 тыс. руб.

Несколько выбивается из общей тенденции Московский район. Средняя цена предложения в этом районе за последние три месяца выросла на 1,3% и находится на отметке в 39,5 тыс. руб./кв. м.

В остальных частях города изменение цены не превысило одного процента. Стоимость квадратного метра в Большом центре – 40 тыс. руб., в Горроще и Кальном –40,1 тыс. руб., в Песочне – 36,2 тыс. руб.

В конце сентября ситуация на первичном рынке жилой недвижимости оставалась сложной. Средняя цена предложения находилась на докризисном уровне (ноября 2014 г.), однако спрос на жилье в сентябре значительно уступал тому периоду.

Поэтому существуют все предпосылки для дальнейшего снижения стоимости квадратного метра, но это абсолютно не гарантирует, что покупательная способность населения возрастет. Вероятнее всего, низкий спрос на рынке сохранится до конца года.

*Опубликовано в №39 еженедельника "Дом.Строй"*

*(от 07.10.2015г.)*

# АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

1. юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
2. физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
3. финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

1. анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
2. анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке размещен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале. Рассматриваемый земельный участок отнесен к землям населенных пунктов.

Физическая осуществимость

Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (дома):

1. снос строения;
2. использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
3. реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструкционных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности единственно возможным вариантом использования зданий, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий не проводился.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется финансово нецелесообразным. С учетом спроса на рынке недвижимости наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома с расположенными в нем жилыми квартирами.

# МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

## Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

1) заключение с Заказчиком договора об оценке;

2) получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;

3) осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки;

4) составление, по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, таблица о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;

5) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;

6) расчет рыночной стоимости объекта;

7) согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки;

8) составление и передача Заказчику, банку Отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

### Анализ представленной Заказчиком информации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах) | Проведено |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии) | Проведено |
| Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)) | Проведено |
| Установление иных сведений | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки | Проведено |

*Источник: ООО "Аудитпартнер"*

## Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «…наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

### Градация ликвидности имущества

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель ликвидности** | **Высокая** | **Выше средней** | **Средняя** | **Ниже средней** | **Низкая** |
| Примерный срок реализации, месяцев | Менее 1 | 1—2 | 2—4 | 4—6 | Более 6 |

**Риск ликвидности** - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

## Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

## Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

## Обоснование корректировок

**Корректировка на уторговывание.**

Так как стоимость объектов аналогов  является стоимостью предложения строительной компании, корректировка на уторговывание не применялась.

**Корректировка на материал стен дома.**

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. Согласно таблице 12.1.2 стр. 209 "Справочника оценщика недвижимости" том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (Нижний Новгород, 2014 г. Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М.) отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами - 0,94.

**Корректировка на этаж.**

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Корректировка применяется, если квартира расположена на первом или последнем этаже. По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами и сотрудниками строительных компаний Рязанского региона диапозон корректировок на этаж составляет 2-5%. (3-5% - квартиры на 1 этаже и 2-4% - квартиры расположенные на последних этажах).(Источник информации:  АН «Центральное агентство недвижимости», тел.: (84912) 96-28-82; АН «Армада-Реэлти», тел. (8412) 24-16-24; АН «Профи», тел. (4912)-28-97-17, Агентство недвижимости "Весна" г. Рязань, ул. Право-Лыбедская д.27, оф.68 тел.: (4912) 511-596; Агентство недвижимости "Огни города" г. Рязань, ул. Семинарская, 17 напротив музея ВДВ тел.: (4912) 777-690; Агентство недвижимости "Комфорт" г. Рязань, ул. Садовая, 18, оф. 9  тел.: (4912) 25-51-67; Агентство недвижимости "Проспект", Россия, г.Рязань, ул.Октябрьская, д.53 тел.: (4912) 33-17-05, 38-64-63, 33-04-16; Агентство недвижимости "Лабрис" г. Рязань, ул. Ленина, д. 51/21,Тел/факс 8(4912) 28-03-99 – многоканальный; Строительная компания ЗАО "ГК Единство", Татарская ул., 47, Рязань, 390005, тел. (4912) 900-700, Строительная компания ООО "Северная компания", Соборная ул., 14, Рязань, 390000, тел. (4912) 707-000, Строительная компания "СПК Зеленый сад", ул. Маяковского, 1-а, Рязань, 390046, тел. (4912) 77-77-70).

**Корректировка на общую площадь.**

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами и сотрудниками строительных компаний региона, диапазон корректировки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади. (Источник информации:  АН «Центральное агентство недвижимости», тел.: (84912) 96-28-82; АН «Армада-Реэлти», тел. (8412) 24-16-24; АН «Профи», тел. (4912)-28-97-17, Агентство недвижимости "Весна" г. Рязань, ул. Право-Лыбедская д.27, оф.68 тел.: (4912) 511-596; Агентство недвижимости "Огни города" г. Рязань, ул. Семинарская, 17 напротив музея ВДВ тел.: (4912) 777-690; Агентство недвижимости "Комфорт" г. Рязань, ул. Садовая, 18, оф. 9  тел.: (4912) 25-51-67; Агентство недвижимости "Проспект", Россия, г.Рязань, ул.Октябрьская, д.53 тел.: (4912) 33-17-05, 38-64-63, 33-04-16; Агентство недвижимости "Лабрис" г. Рязань, ул. Ленина, д. 51/21,Тел/факс 8(4912) 28-03-99 – многоканальный; Строительная компания ЗАО "ГК Единство", Татарская ул., 47, Рязань, 390005, тел. (4912) 900-700, Строительная компания ООО "Северная компания", Соборная ул., 14, Рязань, 390000, тел. (4912) 707-000, Строительная компания "СПК Зеленый сад", ул. Маяковского, 1-а, Рязань, 390046, тел. (4912) 77-77-70).

**Корректировка на сан. узел.**

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с раздельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Корректировка составляет 3%. (Источник информации:  АН «Центральное агентство недвижимости», тел.: (84912) 96-28-82; АН «Армада-Реэлти», тел. (8412) 24-16-24; АН «Профи», тел. (4912)-28-97-17, Агентство недвижимости "Весна" г. Рязань, ул. Право-Лыбедская д.27, оф.68 тел.: (4912) 511-596; Агентство недвижимости "Огни города" г. Рязань, ул. Семинарская, 17 напротив музея ВДВ тел.: (4912) 777-690; Агентство недвижимости "Комфорт" г. Рязань, ул. Садовая, 18, оф. 9  тел.: (4912) 25-51-67;  Агентство недвижимости "Проспект", Россия, г.Рязань, ул.Октябрьская, д.53 тел.: (4912) 33-17-05, 38-64-63, 33-04-16; Агентство недвижимости "Лабрис" г. Рязань, ул. Ленина, д. 51/21,Тел/факс 8(4912) 28-03-99 – многоканальный).

**Корректировка на балкон, лоджию.**

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, корректировка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%. (Источник информации:  АН «Центральное агентство недвижимости», тел.: (84912) 96-28-82; АН «Армада-Реэлти», тел. (8412) 24-16-24; АН «Профи», тел. (4912)-28-97-17, Агентство недвижимости "Весна" г. Рязань, ул. Право-Лыбедская д.27, оф.68 тел.: (4912) 511-596; Агентство недвижимости "Огни города" г. Рязань, ул. Семинарская, 17 напротив музея ВДВ тел.: (4912) 777-690; Агентство недвижимости "Комфорт" г. Рязань, ул. Садовая, 18, оф. 9  тел.: (4912) 25-51-67;  Агентство недвижимости "Проспект", Россия, г.Рязань, ул.Октябрьская, д.53 тел.: (4912) 33-17-05, 38-64-63, 33-04-16; Агентство недвижимости "Лабрис" г. Рязань, ул. Ленина, д. 51/21,Тел/факс 8(4912) 28-03-99 – многоканальный).

**Корректировка на адрес.**

При применении корректировки на местоположение оценщиками учитывались следующие факторы:

1. Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием ситус объекта (или его экономическое местоположение).

3. Транспортная: и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к. парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

        В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги находятся в одном районе города Рязани,  расположены на одинаковой удаленности от центра города, имеют одинаковую транспортную доступность (как на общественном, так и на автомобильном транспорте), имеют схожий тип  окружающей застройки, корректировка на местоположение равна нулю.

**Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

### Корректировки на состояние внутренней отделки

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналог/Объект** | **Без отделки** | **Требуется кап. ремонт** | **Под чистовую отделку** | **Требуется косметический ремонт** | **Хорошее** | **Евроремонт** | **Эксклюзивный евроремонт** |
| **Без отделки** | от 0 | от 0 | от -3000 | от -4000 | от -5000 | от -6000 | от -7000 |
| **Требуется кап. ремонт** | от 0 | от 0 | от -3000 | от -4000 | от -5000 | от -6000 | от -7000 |
| **Под чистовую отделку** | от 3000 | от 3000 | от 0 | от -1000 | от -2000 | от -3000 | от -4000 |
| **Требуется косметический ремонт** | от 4000 | от 4000 | от 1000 | от 0 | от -1000 | от -2000 | от -3000 |
| **Хорошее** | от 5000 | от 5000 | от 2000 | от 1000 | от 0 | от -1000 | от -2000 |
| **Евроремонт** | от 6000 | от 6000 | от 3000 | от 2000 | от 1000 | от 0 | от -1000 |
| **Эксклюзивный евроремонт** | от 7000 | от 7000 | от 4000 | от 3000 | от 2000 | от 1000 | от 0 |

**Описание ремонтных работ**

*Без отделки.* Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т. д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопление, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам..

*Требуется кап. ремонт.* Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых так же производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые..

*Под чистовую отделку.* Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами..

*Требуется косметический ремонт.* Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые..

*Хорошее.* При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои: производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; укладывается плитка в санузле и на кухне..

*Евроремонт.* Евроремонт, прежде всего, предполагает отделку квартиры согласно европейским стандартам. Это Использование высококачественных материалов, эргономичной мебели, смена электрики, водоснабжения, вентиляции - все согласно принятым европейским представлениям о качестве и комфорте. При выполнении евроремонта не допускаются применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса..

*Эксклюзивный евроремонт.* При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливаются на заказ. Материалы и выполнение работы подлежат строгому многоуровнему качеству. При выполнении эксклюзивного ремонта используются самые неординарные приемы отделки. Особенностями такого ремонта являются неповторимость стиля, применение дизайнерских новинок. Ремонт данного класса требует не только качественных дизайнерских разработок, но и ручных работ, таких как роспись стен, отделка стен венецианской штукатуркой, ручная лепка или выкладка мозаики, изготовление эксклюзивных витражей. .

## Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

**2 764 314 (два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи триста четырнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 43 292 (сорок три тысячи двести девяносто два) доллара США.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

### Описание объектов-аналогов и их характеристик

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Аналог № 4** |
| Адрес | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 36 | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 55 | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 61 |
| Источник информации | xxxxx | xxxxx | xxxxx | xxxxx |
| Контактная информация | xxxxx | xxxxx | xxxxx0 | xxxxx |
| Цена предложения | 2 677 465 | 2 747 860 | 2 676 895 | 2 747 860 |
| Цена за 1 кв.м | 30 395 | 30 343 | 30 395 | 30 343 |
| Город | г. Рязань | г. Рязань | г. Рязань | г. Рязань |
| Тип дома (материал стен) | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Этаж | 1 | 8 | 11 | 13 |
| Площадь c учетом летних помещений, кв.м | 88,09 | 90,56 | 88,07 | 90,56 |
| Сан. узел | Раздельный | Раздельный | Раздельный | Раздельный |
| Балкон, лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия |
| Физическое состояние | Объект находится в стадии строительства | Объект находится в стадии строительства | Объект находится в стадии строительства | Объект находится в стадии строительства |

### Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Группы элементов сравнения, ед. изм.** | **Объект оценки** | **Расчет рыночной стоимости объекта оценки** | | | | | | | |
| **Аналог № 1** | | **Аналог № 2** | | **Аналог № 3** | | **Аналог № 4** | |
| Адрес | Рязанская обл, г. Рязань, xxxxx, 2, xxxxx | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. | 0,0% | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 36 | 0,0% | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 55 | 0,0% | г. Рязань, р-н Песочня, мкр-н - 7, д. 2, кв. 61 | 0,0% |
| Цена предложения | — | 2 677 465 | | 2 747 860 | | 2 676 895 | | 2 747 860 | |
| Цена за 1 кв.м | — | 30 395 | | 30 343 | | 30 395 | | 30 343 | |
| Уторговывание | — | -3,0% | | -3,0% | | -3,0% | | -3,0% | |
| Скорректированная цена предложения за 1 кв.м., руб. | — | 29 483 | | 29 433 | | 29 483 | | 29 433 | |
| Тип дома (материал стен) | Кирпич | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% |
| Этаж | 10 | 1 | 4,0% | 8 | 0,0% | 11 | 0,0% | 13 | 0,0% |
| Площадь c учетом летних помещений, кв.м | 92,99 | 88,09 | 0,0% | 90,56 | 0,0% | 88,07 | 0,0% | 90,56 | 0,0% |
| Санузел | Раздельный | Раздельный | 0,0% | Раздельный | 0,0% | Раздельный | 0,0% | Раздельный | 0,0% |
| Балкон, лоджия | Лоджия | Лоджия | 0,0% | Лоджия | 0,0% | Лоджия | 0,0% | Лоджия | 0,0% |
| Общая процентная поправка | | 1,0% | | -3,0% | | -3,0% | | -3,0% | |
| Физическое состояние | Объект оценки находится в стадии строительства | Объект находится в стадии строительства | 0 | Объект находится в стадии строительства | 0 | Объект находится в стадии строительства | 0 | Объект находится в стадии строительства | 0 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб. | | 30 699 | | 29 433 | | 29 483 | | 29 433 | |
| Весовые коэффициенты | | 0.2222 | | 0.2593 | | 0.2593 | | 0.2592 | |
| **Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.** | | | | | | | | **29 727** | |
| **Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.** | | | | | | | | **2 764 314** | |

# СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

* Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
* Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
* Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

### Согласование полученных результатов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование подхода** | **Значение** | **Удельный вес** | **Удельное значение** |
| Затратный поход | Не применялся | — | — |
| Сравнительный подход | 2 764 314 | 1,0 | 2 764 314 |
| Доходный подход | Не применялся | — | — |

*Источник: расчеты ООО "Аудитпартнер"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: xxxxx, составляет: 2 764 314 (два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи триста четырнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 43 292 (сорок три тысячи двести девяносто два) доллара США

# ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

* утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
* анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
* анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют следующим нормативным актам:
  + Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  + Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
  + Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
  + Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
  + Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
  + Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
  + Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: xxxxx (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).
* квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям сообщества профессиональных оценщиков, в котором он состоит.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Оценщик | | xxxxx | |
| **xxxxx xxxxx xxxxx** | | **xxxxx xxxxx xxxxx** | |
|  | |  | |
|  |  | |  |

**М.П.**

# СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

**Данные, предоставленные Заказчиком (копии):**

**Нормативные акты:**

* Конституция Российской Федерации;
* Гражданский кодекс Российской Федерации;
* Налоговый кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Стандарты оценки:**

* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
* Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
* Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
* Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
* Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: xxxxx (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

**Научная литература:**

* Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
* Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
* Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

# Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

# Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

# Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ