



РИЕНТЭЛ
ГРУППА КОМПАНИЙ

Лицензия №011519 от 24 марта 2005г.

г. Москва, ул. Пятницкая, д.14, стр.6

тел.: 995-18-44

тел./факс: 953-65-50

О Т Ч Е Т

№ 02/09-о

**Об определении рыночной стоимости права собственности на
квартиру, общей площадью 47,1 кв.м., расположенную по адресу:
г. Москва, ул. *****, д. 13, корп. 1, кв. 359.**

Дата проведения оценки: 06 сентября 2007 г.

Период проведения работ: с 06-12 сентября 2007 г.

Дата составления отчета: 12 сентября 2007 г.

Заказчик оценки:

***** В.Е.

Исполнитель:

ООО «РИЕНТЭЛ»

Москва, 2007

Сопроводительное письмо

Г-ну *****у В.Е.

Уважаемый Владимир Ефимович!

На основании договора № 02/09-0 от 06 сентября 2007 г. ООО «Риентэл» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на квартиру, общей площадью 47,1 кв. м, расположенную по адресу: г. Москва, ул. *****, д. 13, корпус 1, кв. 359. Оценка проведена по состоянию на 06 сентября 2007 г.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за №135–ФЗ, Международными стандартами оценки МСО 1 – 4, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519). Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов представлены в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Таким образом, основываясь на фактах, предположениях, примененных в настоящем анализе, подходах и методах оценки, описанных в отчете ограничительных условиях и сделанных допущениях, учитывая назначение данной оценки, рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика, составляет (с учетом НДС 18%):

178 309

(Сто семьдесят восемь тысяч триста девять) долл. США

или

4 582 500

(Четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот) рублей

(по курсу ЦБ РФ на дату оценки)

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как: наступление событий, указанных в разделе «Условия, допущения и ограничения» настоящего отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иных факторов.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

12.09.2007 г.

Генеральный директор

ООО «Риентэл» _____ Исаков А. В.

Оценщики _____ Баранов М. В.

_____ Лебедева Н.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Задание на оценку

1.2 Квалификация исполнителей.

1.3 Вид стоимости

1.4 Используемая терминология

2 Краткое описание объекта оценки и его местоположение

2.1 Краткая характеристика объекта оценки

2.2 Оцениваемые права

2.3 Обременения оцениваемых прав

2.4 Краткий обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы

3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4 Процесс оценки

4.1 Методология оценки

4.2 Затратный подход

4.3 Доходный подход

4.4 Сравнительный подход

4.4.1 Расчет стоимости методом сопоставимых продаж

5 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

5.1 Итоговое заключение о стоимости

5.2 Сертификация отчета

5.3 Условия допущения и ограничения

6 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

7 Приложения

7.1 Фотографии объекта оценки

7.2 Документы

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Задание на оценку

На основании договора № 02/09-0 от 06 сентября 2007 г. Заказчик поручает, а Оценщик производит определение рыночной стоимости права собственности на квартиру, общей площадью 47,1 кв. м, расположенную по адресу: г. Москва, ул. *****, д. 13, корпус 1, кв.359. Определение задания на оценку представлено в Таблице 1.

Таблица 1.

1. Заказчик:	***** Владимир Ефимович Паспорт серии ***** № *****, выдан ОВД «Коньково» г. Москвы, 05.07.2003 г.
2. Оценщик	ООО «Риентэл» Юридический адрес: 115184, Россия, г. Москва, ул. Новокузнецкая, д. 7/11 ИНН 7705435483 р/с 40702810900000002958 к/с 30101810400000000348 БИК 044525348 АКБ «Ланта-Банк» Гражданская ответственность застрахована ЗАО САК «Информстрах». Полис страхования №19\07-077593 от 10 мая 2007 г. Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 011519 от 24 марта 2005 г., выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом
3. Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4. Задача оценки:	Для принятия управленческих решений
5. Дата проведения оценки:	06 сентября 2007 г.
6. Дата осмотра объекта:	06 сентября 2007 г.
7. Курс доллара США (ЦБ РФ):	25,6997руб./\$
8. Форма отчета:	Полная письменная
9. Оцениваемые права:	Право собственности
10. Период проведения работ по оценке:	с 06-12 сентября 2007 г.

1.2 Квалификация исполнителей.

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки.

Таблица 2.

Фамилия, Имя, Отчество	Образование, иная информация
Баранов Максим Васильевич	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке, ПП №681190, выдан 20.06.2004
Лебедева Наталья Николаевна	Московский Университет инженеров геодезии, картографии, аэрофотосъемки, диплом о профессиональной переподготовке, ПП №215989, выдан 27.07.2006 г.

Копии образовательных дипломов участников работы приведены в приложении.

1.3 Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В «Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519, дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

В Стандартах Российского общества оценщиков СТО РОО 20-02-96 дается определение рыночной стоимости, аналогичное приведенному выше: «рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую осуществляется переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения».

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

1.4 Используемая терминология

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

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

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

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

Эксплуатационные расходы – расходы, необходимые для поддержания работоспособного состояния основных средств в течение всего намеченного срока службы. Применительно к объектам недвижимого имущества в состав эксплуатационных расходов включаются: налог на недвижимость, страхование недвижимости, коммунальные платежи расходы на управление и т.д.

Обеспеченность коммунальными услугами – означает, что объект оценки обеспечен электричеством, теплоснабжением, горячей и холодной водой, водоотведением.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Оценщиком в данной работе использовались и другие термины и определения.

2 Краткое описание объекта оценки и его местоположение

2.1 Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежит права собственности на квартиру, общей площадью 47,1 кв. м, расположенную по адресу: г. Москва, ул. *****, д. 13, корпус 1, кв. 359.

Характеристика и описание оцениваемого объекта представлены в Таблице 3.

Таблица 3

Описание объекта оценки

Месторасположение объекта оценки	
Округ, микрорайон	ЮЗАО, микрорайон Коньково
Местоположение в микрорайоне	Дом расположен на улице *****
Престижность района	Средняя
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая панельная, монолитно-кирпичная различной этажности
Близость к скоростным магистралям	Севастопольский пр-т, 10 мин. пешком
Транспортная доступность	15 мин. пешком от станции метро «Беляево»
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая (автобусы, маршрутное такси)
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км)	Школы, ясли, детские сады, аптеки, магазины различного профиля.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Экологическая обстановка района	Благоприятная
Общая характеристика здания	
Тип здания	Блочное
Материал внутренних стен	Железобетон
Материал фундамента	Железобетон
Материал перекрытий	Железобетон
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, 2 лифта, мусоропровод.
Общее количество квартир в доме	Нет данных
Количество этажей	14
Организованная охраняемая стоянка личного а/т или подземный гараж	Стихийная
Системы безопасности	Домофон, металлическая дверь
Основные параметры квартиры	
Этаж расположения	10
Общая площадь, кв.м.	47,1
Санузел	Раздельный

Количество комнат	2
Высота потолков, м2	2,55
Площадь кухни, кв. м	8,8
Лоджия (балкон)	2 балкона
Вид из окон	На ул. *****
Техническое обеспечение	Водоснабжение, канализация, вентиляция, отопление, электроснабжение, телефон.
Состояние квартиры	Удовлетворительное, требуется ремонт
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь в подъезде, домофон дополнительная деревянная дверь на этаже на 3 квартиры

Визуально объект оценки представлен в приложении к настоящему отчету «Фотографии объекта оценки».

2.2 Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено:

- Свидетельство о собственности;
- поэтажный план БТИ;
- Экспликация.

2.3 Обременения оцениваемых прав

Обременения оцениваемого объекта оценщиками не выявлены, и оценка объекта производится в предположении их отсутствия.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

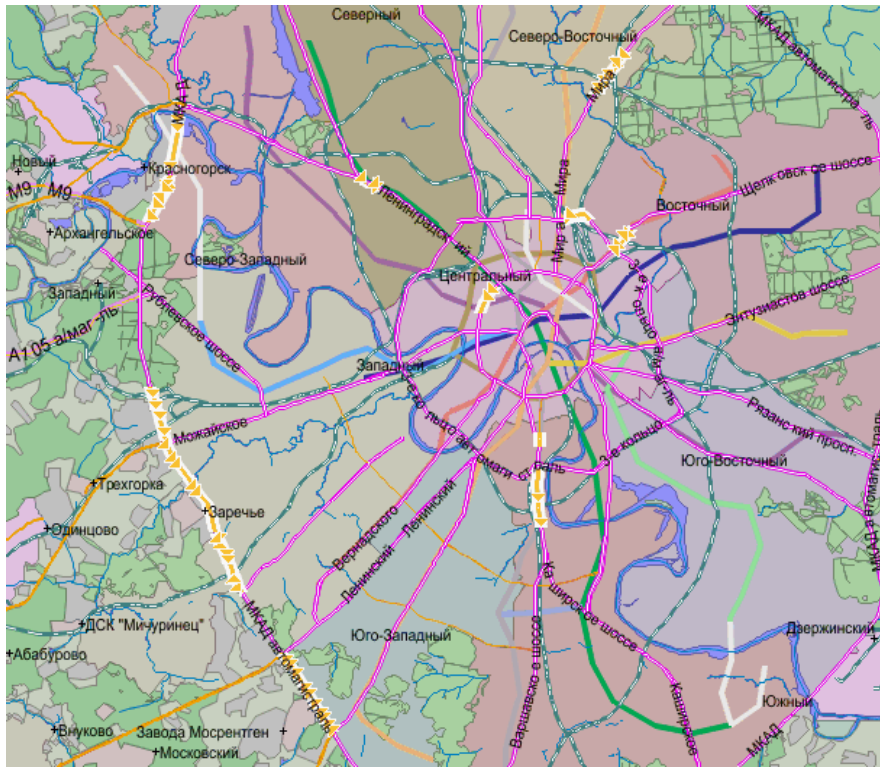


Рис. 1. Карта Москвы

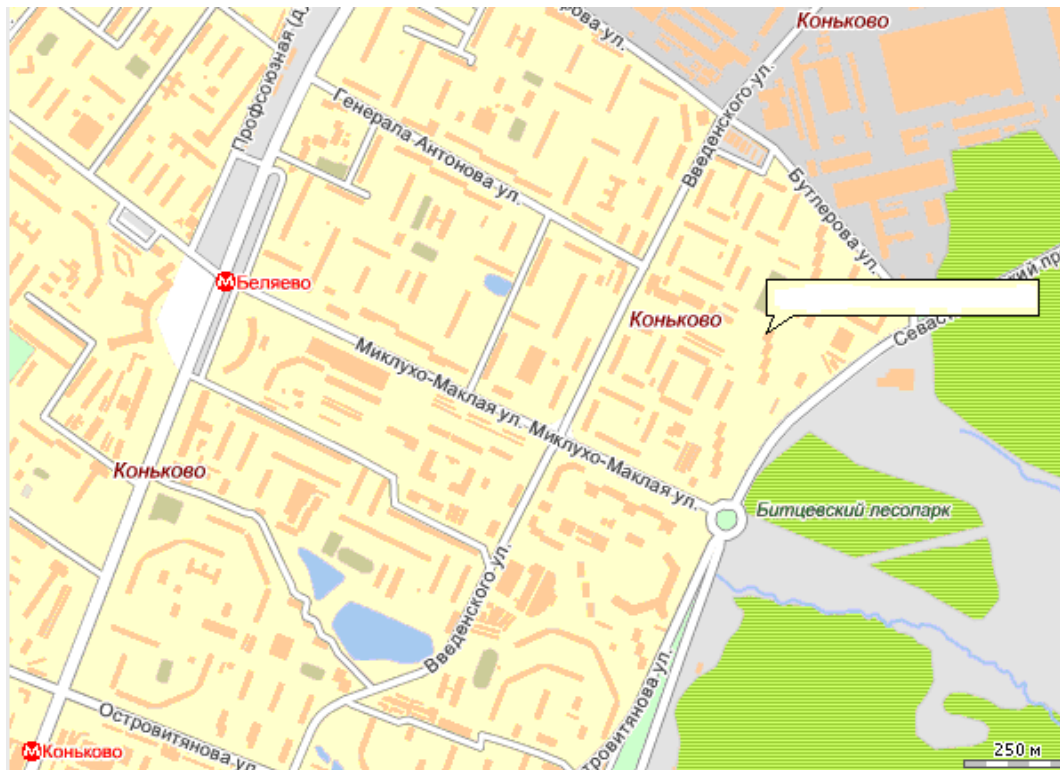


Рис. 2. Местоположение объекта оценки

2.4 Краткий обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы

Недвижимость в Москве (www.irn.ru)	В августе 07	К июлю 07
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	4.056 пункт.	- 0,3 %
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	+0,04 % / мес	+0,5 %
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	- 0 ,60 б / деп	+ 0 ,0 б/д

Как неоднократно отмечалось в прогнозах рынка недвижимости аналитического центра www.irn.ru, нынешняя стагнация и коррекция цен на жилье в Москве должны были постепенно сойти на нет к концу лета – началу осени. Это утверждение было сделано, в частности, на основе сравнения со стагнацией московского рынка недвижимости 2004 года, а также утверждения об очень схожих условиях и факторах, влиявших на рынок тогда и сейчас.

В 2004 году период «остывания» московской недвижимости и накопления отложенного спроса продолжался примерно 8-9 месяцев – с мая-июня 2004 года до начала 2005 года. Следовательно, на этот раз похожие процессы, начавшиеся с конца 2006 года, должны были продолжаться примерно такой же срок, то есть до конца лета – начала осени 2007 года. Похоже, что в общих чертах сценарий развития столичного рынка недвижимости в 2007 году оказался именно таким, о чем свидетельствуют итоги августа.

В августе у всех аналитиков и обозревателей рынка недвижимости столицы после продолжительного периода господства «минусов» – коррекции цен на квартиры вниз – стали пробиваться небольшие «плюсы». Впрочем, о реальном росте цен говорить явно рано, скорее после очевидного снижения рынок перешел в колебательную фазу – немного вниз, немного вверх. Так по данным аналитического центра www.irn.ru, августовский показатель все же оказался ниже июльского на 11 пунктов или 0,3%, что, впрочем, является довольно незначительной величиной по сравнению с коррекцией прошлых месяцев на уровне 1,5% - 2%. Однако, следует помнить, что это отношение среднего уровня цен в августе к среднему уровню цен в июле (среднемесячные индексы). Более динамичный еженедельный индекс стоимости жилья прекратил снижение уже в середине августа и за две последние недели отыграл 5 пунктов. Другими словами, сейчас статистические показатели скорее испытывают незначительные вариации возле примерно постоянного уровня цен на жилье, нежели отражают какую-либо тенденцию.

Неоднозначное «бурление» столичного рынка недвижимости можно наблюдать на примечательном примере. Так из всех показателей традиционно больше всего ушел в плюс индекс стоимости «дорогого» жилья – 20% самых дорогих квартир, стоимость которых в большей степени устойчива к стагнациям и нестабильности на рынке. Однако схожий с этой категорией квартир сегмент современных монолитно-кирпичных домов продолжает оставаться в минусе. Такое положение дел, очевидно, связано с тем, что монолитно-кирпичные дома не всегда представляют собой «дорогое» жилье. За последние годы немало монолитно-кирпичных домов построили в спальнях районах Москвы, а также в московских районах за МКАД. Например, по данным исследований рынка

новостроек Москвы и Подмосковья аналитического центра www.irn.ru примерно половина нынешних новостроек за кольцевой дорогой – это монолит-кирпич.

Получается, что последствия общей ценовой коррекции в удаленных и малопрестижных районах утягивают за собой вниз средний показатель по всему сегменту современных монолитно-кирпичных домов. При этом, их наиболее дорогая часть, составляющая сегмент «дорогого» жилья оказывается в плюсе! Только один этот пример показывает, что хотя явное снижение цен на недвижимость, характерное для первого полугодия, сейчас уже не доминирует, говорить о какой-то новой тенденции по рынку в целом и тем более о начале нового роста стоимости квартир в Москве пока явно рано.

Рынок продолжает испытывать ценовую «утрачку», сейчас на нем можно найти примеры как повышающихся, так и снижающихся цен. Например, 34% всех районов столицы по итогам августа оказались в плюсе, но остальные 66% – по-прежнему в минусе. На рынке остается немало квартир по завышенным ценам. Более того, двоякое выражение цен на квартиры в Москве в долларах и рублях нередко может исказить статистику. Поэтому в ближайшее время основной тенденцией на московском рынке недвижимости, скорее всего, останется «бурление» цен с сохранением их примерно постоянного уровня.

Недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Авг07	Июль07
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3646	-0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	3761	-0,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4068	0,0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3970	-0,6%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт, и иные кв. небол. пл-дей)	4852	-0,5%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	4526	-0,6%
Все панельные и блочные дома	3825	-0,2%
Все монолитные и кирпичные дома	4449	-0,6%

Квартиры в Москве (www.irn.ru)	Авг07	Июль07
Однокомнатные	3971	-0,2%
Двухкомнатные	4105	0,1%
Трехкомнатные	4058	-0,6%
Многокомнатные	4441	-0,9%

Элитное жилье и доступное жилье в Москве (www.irn.ru)	Авг07	Июль07
Индекс ст-ти "дорогого" жилья (20% самых дорогих квартир)	5901	0,6%

Индекс ст-ти "дешевого" жилья (20% самых дешевых квартир)	3170	-0,5%
Индекс расслоения (отношение ст-ти "дорогого" к "дешевому")	1,86	1,1%

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

Рейтинги округов и районов г. Москвы в августе 2007 года

Несмотря на окончание явной ценовой коррекции и периода стагнации дальнейшее перспективы столичного рынка недвижимости сложно назвать полностью определенными. Более того, схожесть поведения рынка в 2004 году и сейчас, хоть и велика, но не абсолютна. Так в 2004 году заметной ценовой коррекции фактически не было – цены просто стояли на месте до конца года. В этом году наличие коррекции цен отрицать сложно. И хотя явное снижение ценовых показателей составило всего 3%-7% в зависимости от сегмента с учетом скрытых факторов (величина торга, скидки, игра курсом доллара и т.д.) величина коррекции достигла 10%-15%, по отдельным квартирам даже больше. Да и уровень цен сейчас вдвое выше, чем в 2004 году.

Эти и другие обстоятельства ставят под сомнение возможность нового витка роста цен, подобного последовавшему за стагнацией 2004 года в 2005-2006 годах. По мнению сотрудников аналитического центра www.ign.ru, если возобновление роста цен и произойдет, то вряд ли раньше следующего года, а его величина, скорее всего, будет незначительно превышать уровень инфляции. При этом в нынешнем году на отдельные квартиры и типы жилья еще может происходить коррекция цен вниз, хотя существенное снижение цен также представляется маловероятным. Так или иначе, начало нового делового сезона должно внести больше ясности в эти вопросы.

Недвижимость в Москве по округам (www.ign.ru)	Кол-во Округов	Доля, %
Всего выделено округов (макро-зон) г. Москвы	10	100%
Увеличение индекса стоимости	2	20%
Снижение индекса стоимости	8	80%
Индекс стоимости не изменился	0	0%

Цены на недвижимость в Москве по округам (www.ign.ru)	Авг07	Июль07
Центральный	6284	1,4%
Юго-западный	4758	-1,0%
Западный	4448	-0,1%
Северо-западный	4074	0,0%
Северный	4067	0,2%

Северо-восточный	3799	-0,7%
Восточный	3748	-0,5%
Южный	3657	-0,2%
Юго-восточный	3498	-0,2%
За МКАД	3393	-1,0%

Квартиры в Москве по районам (www.irn.ru)	Кол-во Районов	Доля, %
Всего выделено районов (территор. зон) г. Москвы	86	100%
Увеличение индекса стоимости	29	34%
Снижение индекса стоимости	57	66%
Индекс стоимости не изменился	0	0%

3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вывод. По всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – комнаты, является использование ее как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

4 Процесс оценки

4.1 Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие этапы:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту;
- интервью с представителями Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

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

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

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + Cв/з * ПДЕВ * (1 - ИΣ),$$
$$ИΣ = 1 - (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Cв/з – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИΣ – суммарный износ;

ИФИЗ – физический износ;

ИФУН – функциональный износ;
ИЭ – экономический (внешний) износ.

Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В настоящий момент затратный подход широко используется государственными органами управления для определения инвентаризационной (балансовой) стоимости объектов недвижимости и определяется согласно коэффициентам Госкомстата на переоценку основных фондов предприятий и жилого фонда города.

Сравнительный (рыночный) подход

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

? методом сравнения продаж;

? методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-4 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

? метод прямой капитализации;

? метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

4.2 Затратный подход

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95), при оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение рыночной стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства/замещения объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости замещения объекта за минусом накопленного износа.

Оценщики сочли нецелесообразным использовать Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта по следующим причинам:

- С нашей точки зрения инвестиционной мотивацией определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимости доходов от таких объектов, а не затраты связанные со строительством.
- Уровень цен достижимых доходов от объекта, в свою очередь определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании, и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

4.3 Доходный подход

Доходный подход к оценке стоимости недвижимости основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, это имущество может принести своему владельцу. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Процедуру оценки стоимости недвижимости доходным подходом в самом общем виде можно разбить на следующие этапы:

- прогноз будущих доходов от Объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования;
- капитализация будущих доходов и расходов от эксплуатации Объекта в их текущую стоимость.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться исключительно для целей проживания, т. е. будущие собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода. Во вторых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты. Для каждого объекта сравнения дается ссылка на конкретный источник информации.

4.4 Сравнительный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- ? методом сравнения продаж;
- ? методом валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (стр. 435 и 437). Следовательно, оценщик предполагал, что лицо «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Подбор объектов сопоставимых по характеристикам

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с схожими физическими и экономическими характеристиками. Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

В данном отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов 3 объекта.

4.4.1 Расчет стоимости методом сопоставимых продаж

Таблица 11.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Площадь, м ²	Стоимость продажи, долл. США	Стоимость за 1 м ² долл. США	Местоположение	Описание	Источник информации
1	50,0	225 000	4 500	г. Москва, ул. Обручева, д. 53	2-х комнатная квартира 50/18,4+13,3, смежные, кухня 9,5 кв.м, 8/12-эт. блочного дома, 2 балкона, с/у разд., телефон, окна во двор, хор. сост., 10 мин. пешком до метро Калужская	www.irr.ru
2	45,5	195 000	4 286	г. Москва, ул. Ак. Волгина, д.13	2-х комнатная квартира 45,5/10,6+18,4, изолированные, кухня 6,7 кв.м, 7/9-эт. блочного дома, телефон, с/у разд., окна во двор, хор. сост., 15 мин. пешком до метро Беляево	www.incom.ru
3	45,0	185 000	4 111	г. Москва, ул. Бутлерова, д.4, к. 3	2-х комнатная квартира 45,0/28,8, изолированные, кухня 6,6 кв.м, 9/10-эт. панельного дома, телефон, с/у разд., окна во двор, требуется ремонт., 10 мин. пешком до метро Калужская	www.realprice.ru
4	41,0	175 000	4 268	г. Москва, ул. Обручева, д. 18	2-х комнатная квартира 41,0/16+10, изолированные, кухня 6,6 кв.м, 2/16-эт. блочного дома, телефон, с/у разд., окна во двор, хор. сост., 20 мин. пешком до метро Калужская	www.irr.ru

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- дату продажи;
- тип дома / материал стен;
- общая площадь кв. м;
- площадь кухни кв. м;
- этаж;
- вид из окна;
- инженерное оборудование;
- планировка комнат;
- состояние уровня отделки;
- местоположение / удаленность от метро;
- наличие лифта;
- наличие балкона/лоджии.

Обоснование корректировок для оцениваемого помещения

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости находятся в собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм реальная цена купли-продажи отличается от цены предложения на 5%). Оценщиком принимается корректировка равная 5%.

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги также, как и объект оценки находятся в ЮЗАО г. Москвы. Оцениваемый объект находится в 15 минутах пешком от метро. Объекты-аналоги №№ 1,3 расположены на расстоянии 10 минут пешком от метро, корректировка по данному фактору равна -5%. Объект-аналог №4 расположен на расстоянии 20 минут пешком от метро, корректировка по данному фактору равна 5%. Данные корректировки присваивались согласно опросу экспертов рынка недвижимости.

Корректировка на площадь объекта

Чем больше площадь помещения, тем меньше может быть цена из расчета за 1 кв. м. Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, являются квартирами с сопоставимыми общими площадями, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на состояние объекта

Оцениваемому объекту требуется капитальный ремонт, а объекты аналоги №№ 1,2 предлагаются на продажу в хорошем состоянии, корректировка для объектов аналогов согласно мнению экспертов рынка жилой недвижимости составляет -10%. Объекту-аналогу №4 требуется косметический ремонт, корректировка для этого объекта-аналога согласно мнению экспертов рынка жилой недвижимости составляет -5%. Таким образом оценщиками применялись корректировки -10%, -5%.

Корректировка на этажность

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

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

1) Для домов этажность которых > 5 :

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

2) Для домов без лифта и/или этажность которых ≤ 5

- Средний этаж – 0%;
- Первый этаж – 7%;
- Последний этаж – 5%.

Оцениваемый объект, также как и объекты-аналоги, расположен на промежуточном этаже жилого дома. Соответственно, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на тип конструкций дома

Объект оценки расположен в блочном доме. В данном случае применялась корректировка для объектов аналогов №№2,3, расположенных в панельных домах соответственно, 1%, согласно опросу экспертов рынка недвижимости.

Корректировка на наличие лифта

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в доме с лифтом. Соответственно корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь кухни

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

Величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот. Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют кухни с сопоставимыми общими площадями, то корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на расположение окон

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

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

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

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

В нашем случае у всех объектов-аналогов окна выходят во двор, у объекта оценки – на тихую улицу, корректировка по данному фактору равна 0.

Корректировка на планировку

У объекта оценки планировка комнат смежная. У объектов-аналогов № 2-4 – изолированные комнаты. Корректировка составила 1%, согласно опросу экспертов рынка недвижимости.

Корректировка на наличие балкона или лоджии

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

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

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

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

Веса аналогов

Так как объекты-аналоги неидентичны по своим технико-экономическим показателям с объектом оценки, то в рамках настоящего Отчета им присваивается удельный вес равный 10%, 20%, 35%, 35%.

Таблица 12.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	3
Источник получения информации			www.irr.ru, т. 8-917-502-22-**	www.incom.ru, т. ***_**_**	www.realprice.ru, т. 8-926-845-****	www.irr.ru, 8-903-597-72-**
Цена предложения	\$?	225 000	195 000	185 000	175 000
Общая площадь	кв.м.	47,1	50,0	45,5	45,0	41,0
Цена за единицу площади	\$/кв.м.	?	4500	4286	4111	4268
1.Право собственности		частная	частная	частная	частная	частная
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	\$/кв.м.		4 500	4 286	4 111	4 268
2.Разница между ценой предложения и ценой сделки			возможно уторгование	возможно уторгование	возможно уторгование	возможно уторгование
<i>Корректировка</i>	%		-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость	\$/кв.м.		4 275	4 071	3 906	4 055
3.Дата предложения (дата проведения оценки)		06.09.2007	сентябрь 2007	сентябрь 2007	сентябрь 2007	сентябрь 2007
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	\$/кв.м.		4 275	4 071	3 906	4 055
4. Местоположение		г.Москва,ул.*****,д.13, стр.1, кв. 359 (15 минут пешком от метро Беляево)	г.Москва,ул.Обручева, д. 53 (10 минут пешком от метро Калужская)	г.Москва,ул.Ак. Волгина, д.13 (15 минут пешком от метро Беляево)	г.Москва,ул. Бутлерова, д.4, к. 3 (10 минут пешком от метро Калужская)	г.Москва,ул. Обручева, д. 18 (20 минут пешком от метро Калужская)

Корректировка	%		-3	0	-3	3
5. Вид из окна		на тихую улицу	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка	%		0	0	0	0
6.Физические характеристики						
6.1.Общая площадь	кв.м.	47,1	50,0	45,5	45,0	41,0
Корректировка	%		0	0	0	0
6.2.Площадь кухни		8,8	9,5	6,7	6,6	6,6
Корректировка	%		0	1	1	1
6.3. Материал стен		блочный	блочный	панельный	панельный	блочный
Корректировка	%		0	1	1	0
6.4. Техническое состояние объекта оценки		требуется ремонт	хорошее	хорошее	требуется ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка	%		-10	-10	0	-5
6.5. Внутренняя отделка		Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0	0	0	0
6.6. Инженерное оборудование		электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, телефон	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, телефон	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, телефон	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, телефон	электроснабжение, водопровод и канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, телефон
Корректировка	%		0	0	0	0
6.7. Наличие лифта		да	да	да	да	да
Корректировка	%		0	0	0	0

6.8. Этажность		10/14	8/12	7/9	9/10	2/16
Корректировка	%		0	0	0	0
6.9. Наличие балкона (лоджии)		2 балкона	2 балкона	нет	нет	нет
Корректировка	%		0	4	4	4
7. Комнаты		смежные	смежные	изол.	изол.	изол.
Корректировка	%		0	-1	-1	-1
<i>Общая чистая коррекция</i>	%		-18	-10	-3	-3
<i>Скорректированная стоимость</i>	\$/кв.м.		3506	3664	3788	3933
<i>Общая валовая коррекция</i>	%		13	16	9	13
Весовой коэффициент			0,10	0,20	0,35	0,35
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	\$/кв.м.		3785,75			
Рыночная стоимость объекта оценки	\$	178 309				
Курс доллара США за 1 \$	руб. за 1 \$	25,6997				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	4 582 500				

Таким образом, стоимость права собственности на квартиру, общей площадью 47,1 кв. м, определенная сравнительным подходом, с округлением составляет на дату оценки:

178 309

(Сто семьдесят восемь тысяч триста девять) долл. США

или

4 582 500

(Четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот) рублей

(по курсу ЦБ РФ на дату оценки)

5 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

5.1 Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость права собственности на квартиру, общей площадью 47,1 кв. м, по состоянию на 06 сентября 2007 г., с учетом НДС, составляет округленно:

178 309

(Сто семьдесят восемь тысяч триста девять) долл. США

или

4 582 500

(Четыре миллиона пятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот) рублей

(по курсу ЦБ РФ на дату оценки)

5.2 Сертификация отчета

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.

2) Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.

3) Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса к оцениваемому объекту, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

4) Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

5) Нами была произведена личная инспекция объекта оценки, описанного в настоящем отчете.

6) Оценочная стоимость признается действительной на дату проведения оценки: 06 сентября 2007 г.

7) Наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с российскими стандартами оценки, международными стандартами оценки, стандартами Российского общества оценщиков, и действующим российским законодательством.

5.3 Условия допущения и ограничения

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях, ограничениях и условиях, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1) Исходя из целей оценки и назначения отчета об оценке, в данной работе оценивается рыночная стоимость объекта оценки. Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь для указанных в отчете целей.

2) Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

3) Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

4) Оценщик исходит из того, что вся информация об объекте оценки, представленная ему Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

5) Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества объекта оценки.

6) Оценщик не несет ответственности за оценку тех частей объекта, которые невозможно изучить иначе, как визуальным осмотром или путем изучения планов, спецификаций исполнения и прочей технической и финансовой документации.

7) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки.

6 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон “ Об оценочной деятельности в Российской Федерации ” от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ, “ Российская газета ” № 148 от 06.08.1998 г.
3. Постановление Правительства Российской Федерации № 519 от 6 июля 2001 г. «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».
4. Международные стандарты оценки, М, ОАО «Типография «Новости», 2000 г.
5. Информационный бюллетень “RWAY”.
6. Оценка недвижимости: учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2003.- 496 с.
7. Двуреченских В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М. Книга и бизнес. 2002. -240 с
8. Электронная сеть Internet.

7 Приложения

7.1 Фотографии объекта оценки

7.2 Документы