



Московская
экспертиза
независимая

М Э Н

г.Москва, ул. Электродная , д.2, стр.13, ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926
КПП 500101001, р\с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г.Москва

www.menes.ru

тел. (499) 343 15 45

ОТЧЁТ № 432393-Н

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки:

однокомнатная квартира, общей площадью 59,5кв.м.

Адрес объекта оценки:

г.Москва, ул.Ангарская, д.65, кв.168.

<i>Договор на оказание услуг:</i>	<i>№ 432392-Н от 29.03.2011 г.</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Расулов М.Р.</i>
<i>Дата составления отчёта:</i>	<i>29.03.2011 г.</i>
<i>Оценка проведена по состоянию на:</i>	<i>29.03.2011 г.</i>

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	4
4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
5.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
6.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	6
7.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	8
7.1.	Затратный подход.....	8
7.2.	Доходный подход.....	8
7.3.	Сравнительный подход	9
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	18
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	19
10.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	19
10.1.	Сертификат качества оценки.....	19
10.2.	Итоговое заключение о стоимости	19
11.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	20
12.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	20
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	21

15 марта 2011 г.

Расулов М.Р.

Уважаемый Марач Расулович!

В соответствии с Договором об оценке № 432392-Н от 29.03.2011 г. Специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости объекта, а именно однокомнатная квартира: общей площадью 59,5 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ангарская., д.65, кв.168.

Цель оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 29 марта 2011 г.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период с февраля по март 2011 г., с учетом и технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ),
- «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006г.,
- «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» №129-ФЗ от 13.07.2007 г.,
- «Об утверждении стандартов оценки», утв. Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001г.,
- «О признании утратившим силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности», утв. Постановлением №765 от 08.11.2007г.,
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.,
- «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.,
- «Требования к отчету об оценке ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.,
- Гражданским Кодексом Российской Федерации,

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно однокомнатной квартиры, общей площадью 59,5 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ангарская, д.65, кв.168, по состоянию на 29.03.2011 г., составляет:

6 244 000 руб.

(Шесть миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость объекта оценки с необходимыми округлениями составляет:

4 995 000 (Четыре миллиона девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «МЭН».

С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э..А.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Объект оценки	трехкомнатная квартира, общей площадью 59,5 кв.м.
Адрес объекта оценки	г.Москва, ул. Ангарская, д.65, кв.168.
Заказчик оценки	Расулов Марач Расулович
Собственник объекта оценки	Расулов Абдула Давудович
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей
Основание проведения оценки	Договор об оценке № 432392-Н от 29.03.2011 г.
Дата осмотра объекта оценки	29 марта 2011 г.
Дата проведения оценки	29 марта 2011 г.
Дата составления Отчета	29 марта 2011 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Наименование исполнителя	ООО «МЭН» Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8 Тел: (499) 343-15-45; (495)648-58-50 www.menes.ru
Реквизиты исполнителя	ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926, КПП 500101001, р\с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г. Москва.
Сведения Специалиста-оценщика Мусатов Эдуард Александрович	<ul style="list-style-type: none">Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, Хохловский пер., д.5, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СРО за № 0011 от 28.10.2010г.)Сведения об образовании оценщика:<ul style="list-style-type: none">– Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер».– Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис № 50090140147001000145 от 3.08.2010г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 31.08.2011 г.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Согласование с Заказчиком целей и задач оценки объекта, заключение Договора на проведение оценки;
2. Выезд Оценщика на место, визуальный осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со Специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

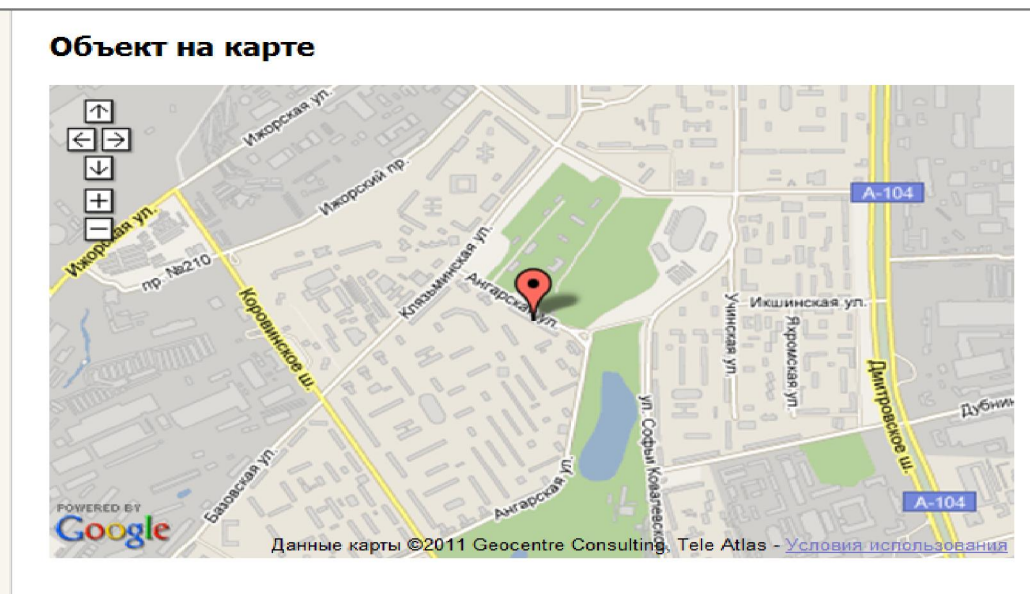


Таблица №3	
Показатель	Описание или характеристика показателя
3.1 Характеристика местонахождения объекта	
Город	Москва
Район	САО
Адрес	ул. Ангарская, д.65, кв.168
Ближайшая станция метро, удаленность, (мин.)	Петровско-Разумовская (15 м.т.)

Транспортная доступность	Автобус, маршрутки, автомобиль
Инфраструктура района	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Экология района	Низкая загрязненность
3.2 Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный дом
Год постройки	1969
Тип здания	Панель
Состояние здания (субъективная оценка)	Не требует ремонта
Организованная стоянка личного а/т	Свободная
Придомовая территория	Дворик, детская площадка, имеются зеленые насаждения
Количество этажей	9
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Системы безопасности	Металлическая дверь, домофон
Техническое обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение – централизованное.
3.3 Характеристика объекта оценки	
Этаж расположения	7
Площадь, кв. м: общая / жилая	Общая 59,5 кв. м./жилая 44,5 кв. м.
Количество комнат в квартире	3
Смежные комнаты	1
Вспомогательные и подсобные помещения	Ванна, туалет, кухня, коридор, балкон
Лоджия (балкон)	есть
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Данные о перепланировке	Отсутствуют
Кондиционирование	Отсутствуют

6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В феврале рынок вторичной недвижимости Москвы отошел от новогодних праздников и почти сразу показал значительный рост. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), количество сделок увеличилось почти на треть (27,4%). В общей сложности за прошлый месяц совершено порядка 6,2 тыс. покупок жилья.

Предложение

Первые два месяца 2011 года не внесли серьезных изменений в сценарий развития сегмента вторичного жилья Москве и области. В феврале была отмечена активизация всех участников рынка на фоне стабильных ценовых показателей, говорят аналитики компании «Азбука жилья». При этом собственники активно пополняли базы: объем предложения относительно января увеличился на 14,5% в столице и на 12,6% в области, составив 60,5 и 44,5 тыс. квартир. Эксперты «МИЭЛЬ-Брокеридж» сообщают, что ситуация февраля и марта достаточно стабильна, количество сделок планомерно увеличивается. Традиционно, сначала активизируется спрос на экономкласс, в апреле появляются заявки более дорогие объекты. В феврале объем предложения вернул позиции, утраченные в начале года, и составил 51 тыс. объектов (+16%), из них 29,9% - новые. В денежном выражении и в квадратных метрах объем выставленных на продажу квартир увеличился на 13% и 14% соответственно, говорят специалисты МИЭЛЬ. «Объем предложения вторички Москвы после январского снижения восстановился до декабрьского уровня», - сообщает генеральный директор «Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ» Владислав Луцков. Специалисты «Азбуки Жилья» отмечают постепенное возвращение инвесторов, которые в кризис временно ушли с рынка либо переориентировались на аренду. В феврале, убедившись в окончательной стабилизации ситуации, некоторые собственники вывели квартиры на продажу. Сегодня ассортимент жилья на 5-10% превышает февральские показатели 2009-2010 гг., когда рынок находился под влиянием негативных экономических событий. Однако количество предлагаемых квартир все еще на 30-35% ниже средних значений, фиксируемых в докризисные годы.

Как сообщают эксперты информационно-аналитического центра «Пересвет-Инвест», практически половина предложений вторичного рынка Москвы приходится на панельные дома - 47,2%. Доля кирпича составила 29,6%, монолита - 23,1%. Доминировали в январе двух- и трехкомнатные квартиры - 31,0% и 31,3%. Доля однокомнатных составила 21,2%, многокомнатных - 16,4%. В целом объем предложения вторички в январе вырос на 4,8%, за год (январь-2010 - январь-2011) - на 28,5%. По данным «Релайт-Недвижимость», в конце февраля распределение было следующим: двухкомнатные - 33,9%, однокомнатные - 28,4%, трехкомнатные - 27,5%, четырехкомнатные - 7,1%, пять и более комнат - 3,4%. Маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ольга Маркова связывает рост предложения с увеличением объема жилья за счет сдачи в эксплуатацию новостроек и увеличением сроков экспозиции по причине не до конца восстановившегося платежеспособного спроса. Лидером по числу продаваемых объектов эксперт называет ЦАО (21%) и ЗАО (и 17,2%). Наименьший объем представлен в СЗАО (6,1%) и Зеленограде (1,1%). Правда, у «Релайт-Недвижимость» данные противоположные: традиционно

максимальное предложение представлено в южных и юго-восточных районах, тогда как минимум приходится на центральную часть города.

Спрос

По данным компании «Азбука Жилья», в феврале потенциальный спрос, выражающийся в количестве обращений покупателей, увеличился относительно января на 5-10% в Москве и на 25-27% в области. При этом жители столицы гораздо быстрее принимали решение: число реальных сделок здесь возросло на 10-12%, в то время как в регионе - всего на 5-7%. Как говорит О. Самойлов, в настоящее время рынок остается рынком покупателя, поскольку предложение превышает спрос: «Однако, на мой взгляд, столь лобовая оценка ситуации не дает полного понимания картины. Дело в том, что формулировка «рынок покупателя» носит строго рациональный характер и оперирует исключительно объективными данными о соотношении спроса и предложения. Соответственно, при этом из рассмотрения исключаются субъективные факторы, не поддающиеся подсчетам». Как поясняет эксперт, превышение предложения над спросом неминуемо должно влечь за собой сокращение цен. Однако оно остановилось уже довольно давно, причем активность потребителей в тот период была далеко не столь велика, как сейчас. Это произошло под влиянием субъективных факторов. Например, в определенный момент продавцы начали постепенно увеличивать стоимость квадратного метра без объективных предпосылок. По мнению эксперта, в кризис покупатели сделали определенные выводы. В частности, о том, действуя организованно, они какое-то время вполне могут сдерживать попытки продавцов поднимать цены. Поэтому, когда прошлой осенью собственники, обрадованные нарастающим спросом, попытались приступить к игре на повышение, покупатели отреагировали мгновенно и однозначно, продемонстрировав, что приобретать дороже они не готовы. И рынок, найдя точку баланса интересов сторон, замер на ней. Эта картина, по мнению эксперта, наблюдается по сей день: хотя спрос продолжает нарастать, цены сохраняют стабильность. Наибольшую активность в феврале проявили ипотечные покупатели: их доля в общей структуре обращений за месяц увеличилась на 24%. Максимальный интерес вызывают одно-двухкомнатные квартиры не дороже 7-8 млн руб. При этом период экспозиции многокомнатных квартир стоимостью более 13-15 млн по-прежнему достаточно продолжителен - до нескольких месяцев. «Традиционно в преддверии весны со второй половины февраля покупательская активность набирает обороты. Наблюдается увеличение количества обращений и сделок. Колебания цен (незначительный прирост в январе и отрицательная коррекция в феврале) остаются в пределах 1% и не могут считаться долгосрочными трендами. По сделкам видно, что не происходит ни существенного торга, ни повышения цены, даже если объект востребован. Это говорит о том, что ситуация на рынке стабилизировалась, найден баланс спроса и предложения», - добавляет Алексей Шленов, генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж».

Цены

Несмотря на то, что стоимость квадратного метра в феврале осталась неизменной, средняя цена объекта снизилась на 1,4%, составив 12 640 765 руб., разница достигла 182 тыс. руб., говорят специалисты «Мира квартир». Как сообщают в «МИЭЛЬ-недвижимость», весь месяц наблюдалась отрицательная коррекция и только в последнюю неделю был отмечен прирост. В целом по итогам февраля средняя удельная цена предложения вернулась на декабрьский уровень - 169,5 тыс. руб. за кв. м (-0,8% по отношению к январю). По данным «Азбуки Жилья», средневзвешенная стоимость предложения составила 167 тыс. руб. за кв. м. Эксперты «Пересвет-Инвест» отмечают, что рублевая цена вторичных квартир снизилась на 0,6%. По данным МИЭЛЬ, в прошедшем месяце недвижимость эконом- и среднего класса остались на том же уровне, а вот бизнес-категория стала дешевле на 0,7%. В частности, небольшое сокращение зафиксировано в ЦАО (0,7%) и САО (0,6%). В дифференциации жилья по размеру тоже произошла коррекция, максимальное снижение продемонстрировали одно- и трехкомнатные квартиры (-0,6%).

«Сегодняшняя ситуация в сфере вторичного жилья Московского региона подтверждает наши прогнозы и ожидания: рынок заметно оживает к весеннему сезону. У покупателя уже сейчас есть выбор из множества вариантов по приемлемой незавышенной стоимости, - комментирует руководитель департамента вторичного жилья компании «Азбука Жилья» Андрей Банников. - Первые два месяца года не внесли кардинальных изменений в сценарий развития рассматриваемого сегмента. Февральскую ситуацию вкратце можно охарактеризовать как активизацию всех участников рынка на фоне стабильных ценовых показателей». По данным «Азбуки Жилья», по районам всевозможные категории жилья продемонстрировали разнонаправленную динамику в пределах $\pm 0,5\%$ относительно января. Квадратный метр экономкласса прибавил 0,2% и в феврале предлагался за 141,7 тыс. руб. Единица площади категории комфорт (161,9 тыс. руб.), бизнес (213,3 тыс. руб.) и элит (397,6 тыс. руб.), напротив, незначительно подешевела (0,1%, 0,3% и 0,5% соответственно). По округам максимальная цена в феврале зафиксирована в ЦАО - 256,2 тыс. руб. за кв. м. Наименьшие показатели продемонстрировали юго-восток и восток (133,2 и 140,5 тыс. руб. за кв. м), а также удаленный Зеленоград - 105,3 тыс. руб. за кв. м. Эксперты считают, что в ближайшее время рост цен продолжится, показательными для рынка станут март и апрель.

«Пытаясь обуздать инфляцию, впервые за последние два года Центробанк повысил ставку рефинансирования (до 8%). Конечно, продавцы недвижимости к этой цифре не привязываются, однако в тот момент, когда все дорожает, они вряд ли станут выставлять квартиры дешевле. И наоборот, подгоняемые инфляцией покупатели скорее примут решение о приобретении жилья, опасаясь очередного витка роста цен», - объясняет О. Самойлов. Как сообщает эксперт, предложения с дисконтом еще встречаются, но показатели ликвидности таких квартир не слишком высоки: «К тому же относительно объекта дороже 15 млн руб. еще можно поторгаться. А вот людям, чей интерес сосредоточен на жилье стоимостью 5-7 млн, на скидки надеяться не стоит, так как недвижимость данной группы сегодня находит платежеспособный спрос без особых проблем и является наиболее явным кандидатом на скорое повышение цен».

7. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

7.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. оценка стоимости земельного участка;
4. расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

7.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик проинформировал, что данные комнаты будут использоваться

исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «серым». 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.

7.3. Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

В процессе отбора ценообразующих факторов, оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Передаваемые права
- Несоответствию цены предложения и цены сделки
- Условия финансирования.
- Условия продажи (чистота сделки)
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).
- Местоположение
- Общая площадь
- Материал стен
- Отделка
- Этажность
- Отклонения от целевого использования.
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).
- Корректировка на перепланировку (не узаконенную)

Данные по аналогам

Все аналоги подобраны в панельных девятиэтажных домах, расположенных в 15 минут транспортом до метро Петровско-Разумовская.

Аналог №1

Купить квартиру Ангарская ул., д.65, 3-комнатная, 50 кв.м. продажа квартиры

Предлагается к продаже трехкомнатная квартира по адресу: Ангарская ул., д.65. Квартира находится на втором этаже девяти этажного дома, в тринадцати минутах транспортом от станции метро Петровско-Разумовская. Общая площадь квартиры составляет пятьдесят квадратных метров, жилая - тридцать пять квадратных метров, размер кухни - шесть квадратных метров. Состояние квартиры - хорошее, раздельный санитарный узел.

Цена квартиры: пять миллионов пятьсот тысяч рублей РФ, для покупки звоните нам по телефону: (495) 661-7-661

Адрес:	Ангарская ул., д.65
Количество комнат:	3
Метро (к/д станция):	➔ Петровско-Разумовская
До метро (станции):	13 минут транспортом
Этаж / этажности:	2 / 9
Тип дома:	-
Общая площадь:	50
Жилая площадь:	35
Площадь кухни:	6
Санузел:	раздельный
Балкон или лоджия:	нет
Цена:	5 500 000 рублей
Дополнительное описание:	с/с. Спросить: Евгения, приватизация более 3-х лет, комнаты смежно изолированные, окна во двор, сделан ремонт, альтернатива, продажа по ипотеке возможна, количество собственников: 2, есть несовершеннолетние
Контактная информация:	(495) 661-7-661

661-7-661
НАШ ТЕЛЕФОН

Фотографии объекта

Аналог №2

Купить квартиру Ангарская ул., д.45к1, 3-комнатная, 77 кв.м. продажа квартиры

Предлагается к продаже трехкомнатная квартира по адресу: Ангарская ул., д.45к1. Квартира находится на восьмом этаже девяти этажного дома, в десяти минутах транспортом от станции метро Петровско-Разумовская. Общая площадь квартиры составляет семьдесят семь квадратных метров, жилая - сорок шесть квадратных метров, размер кухни - десять квадратных метров. Состояние квартиры - хорошее, раздельный санитарный узел, в квартире так же имеется 3, лоджия.

Цена квартиры: восемь миллионов рублей РФ, для покупки звоните нам по телефону: (495) 661-7-661

Адрес:	Ангарская ул., д.45к1
Количество комнат:	3
Метро (к/д станция):	➔ Петровско-Разумовская
До метро (станции):	10 минут транспортом
Этаж / этажности:	8 / 9
Тип дома:	-
Общая площадь:	77
Жилая площадь:	46
Площадь кухни:	10
Санузел:	раздельный
Балкон или лоджия:	3, лоджия
Цена:	8 000 000 рублей
Дополнительное описание:	парковая зона, подъезд после ремонта, альтернатива подобрана
Контактная информация:	(495) 661-7-661

Аналог №3

pr://kupit-kvartiru.egsnk.ru/id31573970

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Russia on the Net Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Анг... трех... Где... Баз... D DO... Пр... ул... Мо... Мо... Мо... Куп... К... x»

Спецпредложения
 Новости недвижимости
 Статьи о недвижимости
 Вопросы и ответы

Собственных объектов: 0

База предложений ЕГСН

Тип	Прод.	Арен.
Квартиры	22863	19129
Комнаты	1501	144
Новостройки	85	
Загородная	1657	150
Коммерческая	165	25
Зарубежная	389	

ИПОТЕКА: ПОДБОР И ОФОРМЛЕНИЕ

Продажа квартиры, г. Москва, Ангарская ул., 65, метро Петровско-Разумовская

Код предложения: 31573970 Сохранить объект

Продаётся квартира
 Цена: **5 950 000 р**
202 911 \$
151 675 €

Количество комнат: 3
 Площадь общая: 51 м²
 Площадь жилая: 35 м²
 Площадь кухни: 6 м²
 Этаж: 1
 Балкон: 1
 Количество этажей: 9
 Лифт: нет
 Ремонт: хорошее состояние
 Телефон: есть

Регион: Москва
 Адрес: Ангарская ул., 65
 Станция метро: Петровско-Разумовская
 Удаленность от метро: 10 мин. транспортом

495 225-25-25
 Бесплатный телефон для
 мобильных телефонов 8 (800) 100-07-79

Аналог №4

www.maxinvest.ru/database/db_detail/14544.html

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Russia on the Net Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм...

Анг... продан 3+ кварти... Ангарская ул. — ... ГдеЭтотДом.ру — ... Купить 3-х комн... Ангарская улица

Квартира на ст. М. "м. Петровско-Разумовская" (комнат 3)

Город	Москва
ID	14544
Комнат	3
Метро	М. "м. Петровско-Разумовская"
До метро	5 мин. Тр
Улица	Ангарская улица, д.51
Этаж	8
Тип дома	-----, 12 этажей
Общая площадь	65
Жилая площадь	45
Кухня	9
Цена	6500000 руб.

Контактная информация
 Телефон 580-9277

Дополнительная информация
 Петровско-Разумовская м., 3-комн.кв-ру, 15тр, Ангарская ул. д. 51, 8/12Б, 65/45/9, телефон, 2 балкона, отличный вид, скоростные лифты., рядом пруд, развитая инфраструктура, отличное состояние, свободная продажа, срочно, свободна, торг, 6,5 млн. руб., т.

Описание объектов аналогов				
Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Ангарская, д.65	г. Москва, ул. Ангарская, д.45, к.1	г. Москва, ул. Ангарская, д.65	г. Москва, ул. Ангарская, д.51
Источник информации	http://www.kupit-kvartiru.ru/ , http://www.stometr.ru/ , http://www.maxinvest.ru			
Контакт	666-7-661	661-7-661	225-25-25	580-92-77
Общая площадь, кв. м.	50	77	51	65
Жилая площадь, кв. м.	35	46	35	45
Площадь кухни, кв. м.	6	10	6	9
Цена, руб.	5 500 000	8 000 000	5 950 000	6 500 000
Цена 1 кв. м, руб.	116 666,67	161 290,32	143 939,39	136 645,96
Удаленность от станции метро	15 минут транспортом	15 минут транспортом	15 минут транспортом	15 минут транспортом
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/этажность/тип дома	2/9 Панель	8/9 Панель	1/9 Панель	8/12 Панель
Балкон, лоджия	Нет	Балкон	Балкон	Балкон
Санузел (совм., разд., 2 с/узла)	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный

Системы безопасности	Железная дверь в подъезд	Железная дверь в подъезд	Железная дверь в подъезд	Железная дверь в подъезд
Состояние квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Таблица корректировок					
Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Адрес Объекта	г. Москва, ул. Ангарская, д.65	г. Москва, ул. Ангарская, д.45,к.1	г. Москва, ул. Ангарская, д.65	г. Москва, ул. Ангарская, д.51	г. Москва, ул. Ангарская, д.65
Источник информации	http://www.kupit-kvartiru.ru/ , http://www.stometr.ru/ , http://www.maxinvest.ru				
Контакт	661-7-661	661-7-661	225-25-25	580-92-77	
Общая площадь, кв. м.	50	77	51	65	59,5
Жилая площадь, кв. м.	35	46	35	45	44,5
Площадь кухни, кв. м.	6	10	6	9	
Цена, руб.	5 500 000	8 000 000	5 950 000	6 500 000	
Цена 1 кв. м, руб.	110 000	103 896,10	116 666,66	100 000	
Корректировка на торг	2%	2%	2%	2%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	107 800	101 818,78	114 333,32	98 000	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/этажность/тип дома	2/9 панель	8/9 панель	1/9 панель	8/12 панель	7/9 панель
Корректировка на этажность квартиры	2%	0%	2%	0%	

Балкон, лоджия	Нет	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка на санузел квартиры	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	105 644	101 818,78	114 333,32	98 000	
Наличие лифта	есть	есть	нет	есть	есть
Телефон	нет	нет	есть	есть	Нет
Системы безопасности	Железная дверь в подъезд, домофон	Железная дверь в подъезд, домофон	Железная дверь в подъезд, домофон	Железная дверь в подъезд, домофон	Железная дверь в подъезд, домофон
Состояние квартиры	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Скорректированная цена, руб./кв. м.	105 644	101 818,78	114 333,32	98 000	
Весовые коэффициенты	2	1	3	4	
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м. в руб.	104 949,025				
Итоговая величина стоимости Объекта оценки в руб.	6 244 000				

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продажи).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты - аналоги выставлены на продажу в январе 2011 г. Корректировка не требуется.

Местоположение.

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Все объекты - аналоги, как и объект оценки, находятся в приблизительно одинаковом месте. Корректировка не применялась.

Общая площадь.

Как правило, большие по площади квартиры (комнаты) продаются дешевле, чем квартиры (комнаты) меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Все объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют примерно одинаковую общую площадь, корректировка не применялась.

Жилая площадь.

Как правило, большие по жилой площади квартиры (комнаты) продаются дороже, чем квартиры (комнаты) имеющие жилую площадь меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается жилая площадь объекта оценки. Все объекты – аналоги, как и объект оценки, имеют примерно одинаковую жилую площадь, корректировка не применялась.

Материал стен.

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. Объект оценки, так же как и объекты - аналоги находятся в схожем по характеристикам, монолитном доме. Корректировка не применялась.

Санузел.

В объектах-аналогах санузел совмещены. Поэтому корректировка не применялась.

Лоджия (балкон)

Лоджия или балкон оказывают существенное влияние на стоимость квартиры, выставленной на продажу. Объекты – аналоги имеют лоджии (балкон) как и объект оценки, корректировка не применялась.

Корректировка на этажность.

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Корректировка применяется если, квартира расположена на первом или последнем этаже. Корректировка применялась к аналогу №1 и3.

Отклонения от целевого использования.

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В данном случае все объекты – аналоги, как и объект оценки, предполагают

использование их как жилые помещения для удовлетворения потребности в жилье. Корректировка не применяется.

Площадь кухни.

Как правило, объекты с большей кухней продаются дороже, чем объекты с меньшей кухней, схожие по остальным характеристикам. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и площадью кухни. В данном случае, объекты аналоги имеют сопоставимую площадь, поэтому к ним корректировка не применялась.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

Стоимость движимого имущества должна быть исключена из цены предложения аналога. В данном случае все объекты представлены свободными от движимого имущества.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки стоимость продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке, причем допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Корректировка на перепланировку (не узаконенную).

После проведенного интервью с Заказчиком и визуального осмотра, Оценщик выяснил, что объект оценки не имеет не узаконенной перепланировки, а все объекты – аналоги выставлены на продажу без указания наличия или отсутствия перепланировки. Исходя из этого, корректировка не применялась.

Корректировка на торг.

На этапе расчета рыночной стоимости доли оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Таким образом, стоимость объекта оценки в целом, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 59,5 кв.м., определенная по сравнительному подходу на 29 марта 2011 г. составляет:

6 244 000 руб.

(Шесть миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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

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

В рамках данного Отчета реально не предоставляется возможным аналитически оценить во времени воздействие всех влияющих на стоимость объекта факторов. Поэтому Оценщик, учитывая терминологию Стандартов оценки, выделил лишь один из них - фактор ограничения времени продажи- и оценил его экспертным путем.

В процессе экспертной оценки была учтена ситуация на рынке жилой недвижимости, устойчивый спрос на аналогичные объекты, превышающий предложение, преимущества и недостатки объекта оценки. Анализ этих

данных позволил оценщику сделать вывод о том, что данный актив можно рассматривать как ликвидный, а его ликвидационная стоимость, в случае продажи ее в сроки, меньше срока экспозиции аналогичных объектов, может составить 80 % (процентов) от рыночной стоимости, т.е.

4 995 000 (Четыре миллиона девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что объект оценки останется ликвидным, не смотря на сложившуюся, на рынке ситуацию.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила: **6 244 000 руб.**

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

10.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «МЭН», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

10.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 59,5 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ангарская., д.65, кв.168, по состоянию на 29 марта 2011 г., составляет:

6 244 000 руб.

(Шесть миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость объекта оценки с необходимыми округлениями составляет:

4 995 000 (Четыре миллиона девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.

Оценщик

Мусатов Э.А.

11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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.

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.

12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
- Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о членстве Оценщика (копия)
2. Страховой полис Оценщика (копия)
3. Свидетельство о государственной регистрации права
4. Фототаблица