

**XXXXX**

**об определении рыночной стоимости трехкомнатной квартиры  
общей площадью 89,4 кв.м, расположенной по адресу:  
Россия, г. Новосибирск,  
Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XX, кв. XX**

Дата определения стоимости объекта оценки: XX апреля 2012 года

**XXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXX**



XXXXX

XX апреля 12

г-ну XXXXXXXX И.В.

**Уважаемый XXXXXXXXXX!**

В соответствии с договором № XXXXр от XX апреля 2012 года, заключенным между Вами и ООО «XXX», оценщик произвел оценку трехкомнатной квартиры общей площадью 89,4 кв.м, расположенной по адресу: Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX, кв. XXX, по состоянию на XX апреля 2012 г.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными Стандартами Оценки №№ 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития №№ 254-256 от 20.07.2007г. (далее ФСО) Стандартами НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», заданием на оценку, являющемся неотъемлемой частью договора на оценку.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, являющийся результатом услуги оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчёте об оценке, оценщик пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 89,4 кв.м, расположенной по адресу:  
Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский район,  
ул. Красный проспект, дом XXX, кв. XXX,  
составляет по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки –  
XX апреля 2012г. (округленно):  
8 018 000 (Восемь миллионов восемнадцать тысяч) руб.**

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на анализе, расчётах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Отчет соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.



# Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.....	7
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
6. Общая характеристика объекта оценки.....	10
7. Используемая терминология.....	12
8. Оцениваемые права.....	13
9. Последовательность определения стоимости.....	13
10. Процесс оценки.....	14
11. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	15
12. Обоснование применения подходов.....	15
13. Обоснование отказа от подходов.....	16
14. Характеристика региона.....	16
15. Обзор рынка жилой недвижимости .....	21
Рынок жилья в городах РФ. Итоги 2011 г.....	21
Индекс средней цены, %:.....	25
16. Оценка.....	25
17. Согласование величин стоимости, полученных разными подходами.....	31
18. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	32
19. Список литературы и использованных материалов нормативного характера.....	33
20. Список предоставленных документов.....	33
21. Приложения к отчету.....	33

---



## 1. Основные факты и выводы

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 89,4 кв.м на 11 этаже 16-ти этажной секции кирпичного дома переменной этажности по адресу: Россия, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом ХХХ, кв. ХХХ,
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный - Обоснование отказа п.13, стр.16 Сравнительный — 8 018 000,00 руб. Доходный - Обоснование отказа п.13, стр.16
<b>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</b>	8 018 000,00 руб

## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов.

<b>Объект оценки</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 89,4 кв.м на 11 этаже 16-ти этажной секции кирпичного дома переменной этажности по адресу: Россия, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом ХХХ, кв. ХХХ,
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними 26.07.2011 г. сделана запись регистрации №54-54-01/356/2007-306
<b>Собственник</b>	<b>ХХХХХХ ХХХХХХХ ХХХХХХХ</b>
Паспортные данные Собственника	Дата рождения: ХХ.ХХ.ХХХХг. Паспорт: серия ХХХХ №ХХХХХХХХ дата выдачи ХХ.ХХ.ХХХХг. Орган выдавший документ: ОВД Первомайского района г. Новосибирска.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с понятиями и требованиями действующего законодательства: •ФЗ -135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г., •ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» •ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» •ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» •Стандартами оценки НП СО «Российская коллегия специалистов - оценщиков»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки для защиты имущественных интересов в суде и иных инстанциях. Оценщик не несет ответственности за использование отчета по другому назначению.
<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор № ХХХХ-р от 09 апреля 2012г.
<b>Дата составления и порядковый номер отчета об оценке:</b>	Отчет № ХХХХХХ, исх. № ХХХХХХ от ХХ.04.2012г.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Срок проведения оценки:</b>	ХХ апреля 2012 г. — ХХ апреля 2012 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	ХХ апреля 2012 г.
<b>Дата определения стоимости объекта оценки</b>	ХХ апреля 2012 года
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека в силу закона

Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Перед приобретением имущества предусмотрительный покупатель обычно выполняет тщательную проверку на рынке, проводя опрос в отношении приобретаемого имущества. Для Оценщика допустимо делать предположения относительно наиболее вероятного результата данного процесса тщательной проверки и полагаться на фактическую информацию об этих вопросах, предоставленную Заказчиком. Подробно допущения и ограничивающие условия описаны в Разделе 4 настоящего отчета.
---	---

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b>Заказчик оценки:</b>	XXXXXXXXXX
Паспортные данные Заказчика	Дата рождения: XX.XX.19XXг. Паспорт: серия XXXX №XXXXXXXX дата выдачи XX.XX.XXXXг. Орган выдавший документ: ОВД Первомайского района г. Новосибирска. Зарегистрирован по адресу.....
<b>Исполнитель:</b>	ООО «XXXX»
Место нахождения, офис исполнителя:	630005, Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск,
Контактные телефоны исполнителя	
Банковские реквизиты исполнителя	XXXXXX
Данные о государственной регистрации	XXXXXX
Членство в общественных организациях	НП «Российская коллегия оценщиков»
<b>Оценщик, подписавший отчёт</b>	XXXXXXXXXX
Оценщик, принимавший участие в составлении отчёта	XXXXXXXXXX
<b>Информация о саморегулируемых организациях, членами которых являются оценщики, заключившие трудовой договор с исполнителем</b>	XXXXXXXXXX
<b>Сведения о страховании ответственности специалистов-оценщиков и о дополнительной имущественной ответственности исполнителя</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
2. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах;
3. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов;
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
5. При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы;

6. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценка выполняется для квартиры сданной под самоотделку согласно Выкопировки и Эспликации к поэтажному плану здания от 21.11.2005 г.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в договоре об оценке;

2. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, либо в случае официального вызова суда;

3. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть использованы Заказчиком в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласия Оценщика;

4. Оценщики не производили обмер здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком;

5. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

6. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

7. Работа Оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, но не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральные стандарты оценки:

• ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256,

• ФСО N 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255,

• ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254.

2. Стандарты НП Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее НП СО НКСО)

## **6. Общая характеристика объекта оценки**

### **6.1 Общая характеристика здания**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика</b>
Тип здания	Кирпичный дом переменной этажности с секциями по 9, 10 и 16 этажей
Год постройки	2005 г. (по данным сайта - Информационно-справочный портал НСК.net (n-s-k.net))
Год капитального ремонта	н/д.
Материал наружных стен	Кирпичные
Группа капитальности	Первая
Состояние здания (субъективная оценка)	Отличное
Физический износ дома на дату оценки	3,6% (по данным сайта <a href="http://www.n-s-k.net">http://www.n-s-k.net</a> )
Организованная стоянка личного а/т или подземный	Огороженная придомовая территория, автоматический

гараж	шлагбаум, наземная парковка для собственников квартир
Количество этажей в здании	9,10,16
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Отличное: окрасочный слой не нарушен, почтовые ящики в отличном состоянии, лестничные клетки в отличном состоянии.

## 6.2 Характеристика квартиры

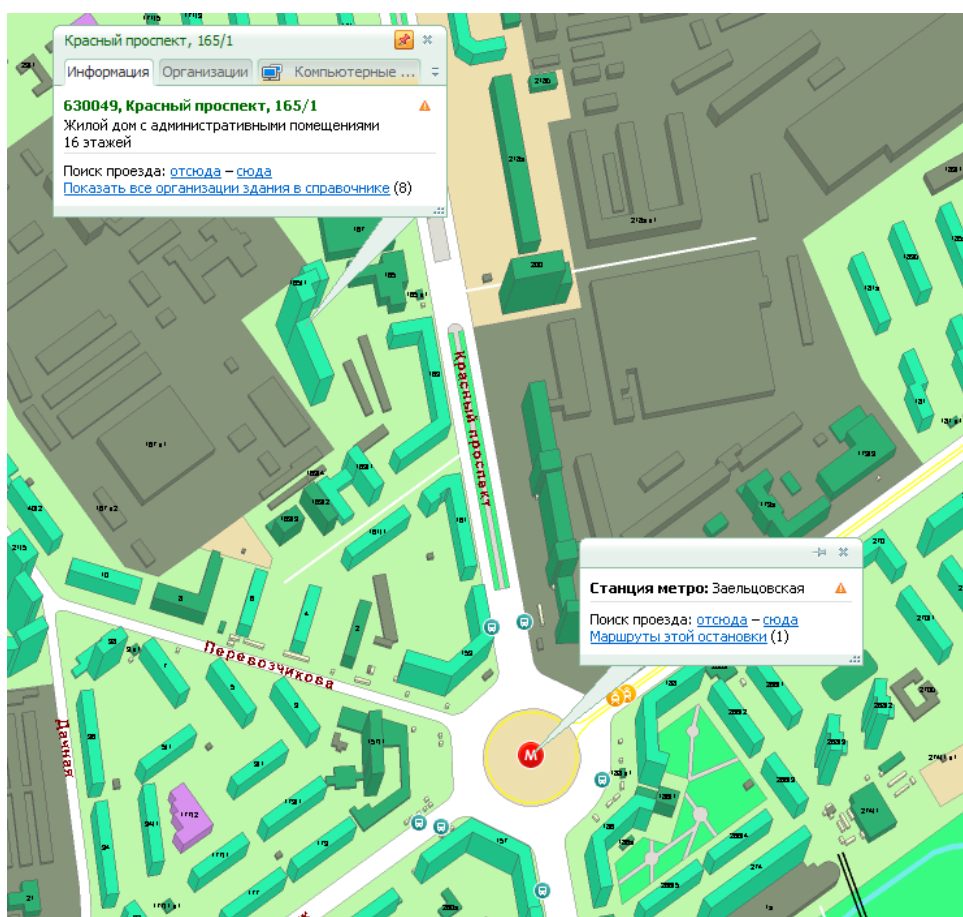
Этаж расположения/ всего этажей в секции	11/16
Количество квартир на этаже (в секции)	6
Площадь, кв.м; общая/жилая	89,4/53,1
Количество комнат в квартире	3 комнаты
Площадь кухни, кв.м	13
Санузел	2 санузла
Высота потолков, м	2,73
Вспомогательные и подсобные помещения	Прихожая, коридор, кладовая
Лоджия (балкон)	Балкон
Вид из окон (стороны Света)	На север и юго-восток (внутренний двор)
Слаботочное обеспечение	Телефон, ТВ-антенна
Дополнительные системы безопасности	Домофон, металлическая дверь в квартиру, консьерж, шлагбаум и КПП на въезде во двор дома
Состояние объекта	С незавершенной отделкой
Отделка	Частичная
Необходимые отделочные работы	Требуется завершение отделочных, электротехнических и сантехнических работ
Текущее использование	Проведение отделочных работ
Данные о перепланировке	Есть, не узаконена
Дополнительная существенная информация	Оконные блоки деревянные с двойным стеклопакетом, внутренние дверные блоки отсутствуют, входной дверной блок-металлический. Оценка выполняется для квартиры сданной под самоотделку согласно Выкопировки и Эспликации к поэтажному плану здания от 21.11.200X г.
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
<b>Документы, удостоверяющие право собственности :</b>	Свидетельство о государственной регистрации права серия 54АГ №1XXXXX от XX.11.200Xг
<b>Технические документы:</b>	Выкопировка и Эспликация к поэтажному плану здания от 21.11.200X г. Выписка из ЕГРОКС № 50008 07XXXX от XX июня 2006г.

## 6.3 Описание местоположения объекта оценки

Показатель	Описание
Округ , микрорайон	Заельцовский район г. Новосибирска
Местоположение в микрорайоне	Жилой дом расположен в юго-восточной части Заельцовского района
Преобладающая застройка	Жилые многоквартирные дома и объекты социально — культурного назначения, административная застройка
Транспортная доступность	Высокая: 59 маршрутов наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы, маршрутные такси и трамвай), станция метро «Заельцовская». Пять-восемь минут пешком до пл. им. Калинина и станции метро «Заельцовская».
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отличная
Объекты социальной инфраструктуры	В радиусе 500 м находится 696 организаций. В том числе, магазины

микрорайона в пределах пешей доступности (менее 500 м)	промышленных и продовольственных товаров, супермаркеты, офисы банков, школы, ясли, детские сады, аптеки, бизнес центры, парикмахерские, кафе, торговые центры, кассы приема платежей, киоски по продаже печатной продукции. В ближайшем окружении (менее 100 метров) находится: Арт-кафе, Кино-бар, агентство недвижимости, юридическая компания, охранный предприятие, рекламное агентство, банкомат «Росгосстрах банка», торговые компании, туристическое агентство, танцевально-спортивный клуб, клуб любителей кошек, косметический центр, кинотеатр, дворец культуры «Прогресс», Санкт-Петербургский институт внешнеэкономических связей, салон-парикмахерская, школа иностранных языков, танцевально-вокальная школа,
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Обеспеченность отличная ( в пределах городских норм)
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Объект оценки находится на безопасном расстоянии от промзон и других загрязняющих окружающую среду опасных объектов
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	ул. Красный проспект. Твердое дорожное покрытие проезжей части ; 59 маршрутов общественного транспорта. На расстоянии 400 м. от объекта оценки находится остановка общественного транспорта «пл. Калинина» и ст. метро «Заельцовская».
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное: благоустроенный внутренний двор, асфальтированный проезд
Дополнительная существенная информация	Хорошая транспортная развязка, развитая инфраструктура объектов социально-бытовой сферы

### Местоположение объекта на карте города приведено ниже



Юго-восточная часть Заельцовского района (правобережная часть города), прилегает к Центральному району и Калининскому району

## 7. Используемая терминология

### 7.1. 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

5. платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

## **7.2. Используемая терминология**

*К недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

*дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*стоимость воспроизводства* объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления или 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.

*метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при сходных условиях.

*ставка дисконтирования* – ожидаемая норма доходности, зависящая от рисков деятельности компании.

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

*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.

## **8. Оцениваемые права**

***В целях данной оценки оцениваемым правом является право собственности, согласно Свидетельству 54 АГ ХХХХХХХ от ХХ.0Х.20ХХг.***

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I ст. 209, включает право владения, пользования и распоряжения 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 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 образом.

## **9. Последовательность определения стоимости**

Процедура оценки недвижимого имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, процесс оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение Заказчиком договора об оценке. На данном этапе определяются предпосылки оценки, включающие в себя данные по дате, задаче и цели оценки, типу определяемой стоимости и выявлению намерений относительно использования в дальнейшем отчета об оценке. Составляется план оценки, с учетом видов проводимых работ, потребности в персонале и источников исходных данных.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки является вторым этапом в процессе оценки и заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости имущества. Особое внимание уделяется личной инспекции имущества Оценщиком.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, включает в себя сбор общих и специальных данных, относящихся к объекту и его окружению, а также анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого их подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта включает в себя определение величины весовых коэффициентов на основе анализа соответствия результатов оценки поставленной задаче и цели оценки, анализа полученных в ходе расчетов стоимости и анализа использованной информации. Окончательное заключение о стоимости может представлять собой не только единственное конкретное значение стоимости, но и некоторый интервал стоимости или более сложные аналитические зависимости.

6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке подразумевает написание отчета, содержащего обоснованную и достоверную стоимость объекта оценки, в соответствии с действующими нормативными документами и стандартами, а также сдачу работ Заказчику с проведением, при необходимости, устных разъяснений.

## **10. Процесс оценки**

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с рассмотрением трех подходов к оценке. В процессе работы были собраны все необходимые данные, включая данные о величине стоимости предложений о продаже и ставках арендной платы объектов недвижимости данного функционального назначения. Оценщики провели анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя подходы по сравнимым продажам и по доходу. Окончательная величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании различных подходов, применимых к данной оценке.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Сбор общих данных и их анализ:

на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города и района расположения объекта.

2. Сбор специальных данных и их анализ:

этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения открытых источников, отчетов об оценке, консультаций с представителями административных служб, брокерами по недвижимости, представителями эксплуатационных служб данного объекта, а также анализа сделок и предложений на рынке объектов, подобных оцениваемому, анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ). Выводы сделаны на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

3. Применение различных подходов к оценке стоимости:

для оценки рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три общепринятых подхода: затратный, доходный, сравнительный с точки зрения наличия объективной и документально подтвержденной информации, необходимой для их применения и сделаны соответствующие выводы относительно возможности их применения и учета полученных результатов в формировании окончательных выводов о стоимости объекта оценки.

4. Подготовка Отчета об установленной стоимости:

на этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета.

## 11. Обзор общепринятых подходов к оценке.

В современной практике оценки используются три основных подхода:

**Затратный подход** – сравнение стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

По мнению экспертов для жилых многоквартирных домов данный подход не является предпочтительным, так как искажает действительную на дату оценки рыночную стоимость. Объект оценки (квартира) не является отдельно стоящим зданием. Выделение стоимости отдельных помещений из общей стоимости затрат на возведение всего строения (с учетом приобретения прав аренды земельного участка) приводит к ошибочным результатам.

**Доходный подход** - стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем, т.е. инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (метод капитализации дохода). Общепринятой и широко распространенной базой для определения доходности недвижимости является арендная плата. Для использования данного подхода необходима информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью. В рамках данного подхода к оценке недвижимости выделяют метод прямой капитализации, основанный на анализе текущего годового денежного потока, а также метод капитализации по норме отдачи и метод дисконтирования, которые основываются на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет. В нашем случае недвижимость является жилой, и предназначена для индивидуального проживания, что не предполагает коммерческого использования. Следовательно применение доходного подхода для данной недвижимости нецелесообразно

**Сравнительный подход** - сравнение оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые недавно были проданы или выставлены на продажу. Для оценки квартир данный подход должен быть использован оценщиками как основной.

В качестве аналогов используются только сопоставимые объекты по площади, месторасположению и основным техническим характеристикам объекта.

## 12. Обоснование применения подходов.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке определяется в зависимости от особенностей объекта оценки, экономических особенностей объекта оценки, а также от принципов и целей оценки. Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов. Выбор методов, в свою очередь, зависит от состава информации по конкретному объекту оценки, стратегии и методологии оценки.

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки в рамках одного сравнительного подхода на основании метода анализа сравнимых продаж, наиболее корректно с нашей точки зрения, и соответствует требованиям Стандартов Российской Коллегии Оценщиков, применяемым в данной работе и требованиям действующего законодательства: ФЗ-135 – Закон РФ об оценочной деятельности и Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении

федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Иные подходы в данном отчете не применяются, т.к. ни доходный, ни затратный подходы либо не отражают всех особенностей объекта оценки в полном объеме либо не имеют информационной основы, т.е. не дают достоверных результатов.

### **13. Обоснование отказа от подходов.**

В процессе оценки не будут использованы затратный и доходный подходы, т.к. цена на объект оценки связана прежде всего с конъюнктурой стоимости жилья на рынке и не может быть жестко привязана к затратам на его строительство и доходам от его эксплуатации.

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 потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. 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 приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

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 он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. 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.

### **14. Характеристика региона.**

#### **14.1. Сведения о г. Новосибирске**

##### **Географическое положение.**

Географические координаты г. Новосибирска (до [1926 года](#) — Новониколаевск) — примерно 55° северной широты, 83° восточной долготы. Новосибирск является административным центром Новосибирской области (НСО) и Сибирского Федерального Округа (СФО). Он расположен в третьем часовом поясе России (разница во времени с Москвой — 3 часа), расстояние от Новосибирска до Москвы - 3191 км. Город расположен на [Приобском плато](#), примыкающем к долине [реки Обь](#), рядом с [водохранилищем](#), образованным плотиной [Новосибирской ГЭС](#). Новосибирск занимает площадь 50,667 тыс. га, в восточной части НСО, по обе стороны реки Обь. 24,5 тысячи гектаров находится под городской застройкой, 20,8 тыс. га - занимают зеленые насаждения. Новосибирск — третий по численности населения и тринадцатый по площади город в России. Протяженность улиц 1400 км.

##### **Природно-климатическая зона.**

Новосибирск расположен на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь. Общий характер рельефа — приподнятый, увалистый, поднимающийся более чем на 200 м над уровнем моря.

---

---

Левобережная часть города имеет плоский рельеф, правобережная – характеризуется множеством балок, грив и оврагов, поскольку здесь начинается переход к горному рельефу Салаирского кряжа.

Зима в Новосибирске суровая и продолжительная, с устойчивым снежным покровом, сильными ветрами и метелями. Во все зимние месяцы возможны оттепели, но они кратковременные и наблюдаются не ежегодно.

Географическое положение г. Новосибирска обуславливает его континентальный климат. Средняя температура января достигает 18-20 градусов мороза. Самый теплый месяц - июль; средняя температура плюс 18-20 градусов. Амплитуда колебания среднегодовых температур достигает 60 градусов.

#### **Административное деление города.**

Современный Новосибирск состоит из 10 административных районов. Официального административного деления районы не имеют. Однако исторически сложилось неофициальное деление каждого района на жилмассивы, микрорайоны и посёлки в черте города. Это деление довольно условное: не все жилмассивы имеют определённые границы, и эти границы не всегда совпадают с официальными границами районов. Численность населения и площадь административных районов Новосибирска по данным Всероссийской переписи населения по состоянию на 1 января 2010 года:

Административное деление города	Площадь, кв.км.	Население, чел.
1. Дзержинский район	41,3	157 495
2. Железнодорожный район	8,3	58 134
3. Заельцовский район	83	130 276
4. Калининский район	46,2	174 136
5. Кировский район	52	194 843
6. Ленинский район	70,3	299 701
7. Октябрьский район	57,6	178 083
8. Первомайский район	71,7	72 550
9. Советский район	76,7	127 599
10. Центральный район	6,4	73 824
Итого, Новосибирск в целом	506,67	1 473 700

#### **Время**

Новосибирское время опережает московское на 3 часа. Разница с Гринвичем 6 часов зимой и 7 часов - летом.

#### **Население**

Новосибирск является третьим по численности населения городом в России. Миллионный житель города родился 2 сентября 1962 года. Численность постоянного населения города на 14 октября 2010 года, по предварительным данным Всероссийской переписи населения 2010 года, равна 1 473 700 человек. (по данным Росстата на 1 января 2011 г.) 1 485 267) С учётом незарегистрированных граждан наличное население составляет от 1,5 до 1,6 млн человек. За счёт маятниковой миграции из пригородов постоянное население Новосибирска ежедневно прирастает не менее чем на 80-100 тысяч человек.

#### **Транспорт**

Новосибирск — крупнейший транспортный узел Сибири: через него проходят Транссибирская магистраль, железные и автомобильные шоссейные дороги. В Новосибирске расположено управление Западно-Сибирской железной дороги. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток, Среднюю Азию с европейскими регионами России. Человеческие и торговые потоки в значительной степени способствуют развитию города. Новосибирск является также речным портом. Пересечение водных и наземных путей стало дополнительным фактором его роста. Речной порт находится в непосредственной близости от знаменитого моста через Обь. В Новосибирске находится управление Западно-Сибирского речного пароходства. Навигация на Оби состоит из перевозки транзитных грузов на дальние расстояния, местных пассажирских перевозок (Седова заимка, о. Кораблик) и добычи песка. Туристические речные маршруты теперь существуют только до Томска и по Обскому морю до Завьялово.

Железнодорожный вокзал «Новосибирск-Главный» — один из самых крупных в стране и является архитектурной достопримечательностью города. Согласно замыслу авторов проекта, его здание воспроизводит форму старинного паровоза. Новосибирск является крупным железнодорожным узлом. Своим рождением он обязан строительству Транссибирской магистрали в 1893 году. Сегодня, кроме Транссиба, в Новосибирске сходятся железные дороги алтайского (турксиб, движение открыто в 1913 году) и кузбасского (построена в 1930-х, включает в себя второй «КИМовский» железнодорожный мост через Обь и сортировочную станцию Инская) направлений.

Автомобильные шоссе идут из города в 6 направлениях (на Омск, Колывань, Юргу, Ленинск-Кузнецкий, Барнаул и Камень на Оби) В самом городе и его окрестностях имеется 2 автомобильных моста через Обь (также проезд возможен через плотину ОбьГЭС). Ведется строительство третьего моста в черте города. По самому северному из мостов можно объехать Новосибирск при следовании транзитом с запада на восток и обратно. Есть в черте города 2 автомобильных моста через реку Иня. В центре города, в начале Красного проспекта расположен автовокзал для пригородных и междугородних рейсовых автобусов и такси.

В городе имеется международный аэропорт "Толмачёво" и аэродром Ельцовка на территории НАПО им. Чкалова]. Аэропорт Северный (городской) для местных авиалиний был закрыт по решению муниципалитета в 2009 году как не соответствующий современным нормам.

В настоящее время в Новосибирске работают — десять муниципальных пассажирских предприятия: в т.ч. 4 троллейбусных и 2 трамвайных депо, 4 муниципальных предприятия пассажирского автотранспорта. Протяженность линий трамвая составляет 165 км, троллейбуса — 267 км. В городе действует 18 трамвайных и 18 троллейбусных маршрутов (в 2009 году — 10 трамвайных и 14 троллейбусных). Интересно, что после снятия в 1992 году рельсов с Октябрьского моста левобережная и правобережная сети трамвая не сообщаются между собой.

Новосибирск — первый город в Сибири, в котором был построен метрополитен (28 декабря 1985 г.). В настоящее время работают две его линии, состоящие из 13 станций. Знаменит крытый Новосибирский метромост через реку Обь, длина которого вместе с береговыми эстакадами превышает 2 километра, что является мировым рекордом. 7 октября 2010 года открыта 13-я по счёту станция «Золотая нива».

### **Экономика**

Новосибирск является крупным промышленным центром. Основу промышленного комплекса составляют 214 крупных и средних промышленных предприятий. На их долю приходится более 2/3 объёма всей промышленной продукции Новосибирской области. Среднегодовая численность работников организаций составляет 421,2 тысяч человек]. Ведущими отраслями промышленности являются энергетика, газоснабжение, водоснабжение, металлургия, металлообработка, машиностроение, на их долю приходится 94 % всего промышленного производства города[26]. По данным новосибстата по состоянию на 1 января 2011 года в Новосибирске количество предприятий составило 132071 штук, а индивидуальных предпринимателей зарегистрировано 43402 человек[28]. Оборот розничной торговли за 2009 год составил 217795,1 млн рублей[29]. Оборот предприятий и организаций по всем основным видам деятельности за 2009 год составил 722092,6 млн рублей[30].

Объём отгруженных товаров предприятиями обрабатывающего производства за 2009 год составил 89,65 млрд рублей. В городе расположены головные офисы ряда крупных российских компаний, среди них:

Новосибирская ТЭЦ-5.

ОАО НЗХК (Новосибирский завод химконцентратов) — одно из крупнейших предприятий российского ядерного топливного цикла по выпуску ядерного топлива для энергетических и исследовательских реакторов, производству лития и его соединений, основанное 25 сентября 1948 года. Входит в состав холдинга ТВЭЛ.

ОАО Новосибирскэнерго — крупная энергетическая компания, в состав генерирующих мощностей которой входят:

Новосибирская ТЭЦ-2,

Новосибирская ТЭЦ-3,

Новосибирская ТЭЦ-4,

Новосибирская ТЭЦ-5,

Новосибирская ТЭЦ-6 (строительство заморожено),

Барабинская ГРЭС — в Куйбышеве;

Западно-Сибирская железная дорога — филиал ОАО «Российские железные дороги»;

ОАО «Сибирьтелеком» — оператор связи;  
ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова» — филиал ОАО «ОКБ Сухого»;  
ОАО «Новосибирский завод тяжёлых станков и крупных гидропрессов» им. А. И. Ефремова — производитель оборудования и станков деревообрабатывающих, а также гидравлических прессов;  
ОАО Новосибирский инструментальный завод (НИЗ) — производитель зажимного, строительного, слесарно-монтажного, шоферского и других видов инструмента;  
ОАО «Сиблитмаш» — производитель оснастки и машин для литейного производства;  
ОАО «Новосибирский металлургический завод» им. Кузьмина — производитель листового проката, профилей, труб, холодно- и горячекатаной ленты;  
ОАО «Новосибирский оловянный комбинат» — российская компания по выпуску олова и сплавов, крупнейший производитель олова, припоев, баббитов и оловянных сплавов;  
НПО «ЭЛСИБ» — российская машиностроительная компания, специализирующаяся на выпуске турбогенераторов, гидрогенераторов, электродвигателей, преобразователей частоты;  
группа «РАТМ» — холдинговая компания;  
Сибэлектротерм — производитель электротермического оборудования;  
ООО «Оптосиб» — разработчик и производитель аттракционов и развлекательного оборудования;  
«Сибирский берег» — производитель снековой продукции, в данный момент принадлежит холдингу КДВ (Томск);  
«Инмарко» — производитель мороженого и замороженных продуктов (овощи, ягоды, грибы), в данный момент принадлежит ТНК «Unilever»;  
ЗАО «Центр финансовых технологий» — создатель российской банковской системы «Золотая корона» и одна из крупнейших компаний на российском рынке информационных технологий[32];  
МДМ банк — один из крупнейших банков России  
ООО «БрокерКредитСервис»;  
ОАО «НЭТА» — ИТ-компания, системный интегратор;  
Alawar Entertainment — издатель и дистрибутор казуальных игр;  
НПК «Катрен» — один из крупнейших дистрибьюторов фармпродукции в России (по ряду показателей — крупнейший), крупнейший налогоплательщик НСО в 2010 году;  
Взлетающий Airbus A310-204 VP-BSY «S7 Airlines».  
ОАО «Авиакомпания „Сибирь“» — третья по величине российская авиакомпания. Лидер пассажирских перевозок на внутреннем рынке;  
ЗАО «Делсот» — завод по производству электротеплового оборудования;  
ОАО «Сибмост» — российская мостостроительная компания;  
ООО «ДубльГис» — разработчик электронных справочников с интерактивной картой города.  
ООО «Термофор» — крупнейший российский производитель банных и отопительных печей.

Доходная часть бюджета города Новосибирска в 2007 году была запланирована на уровне 26,4 млрд рублей, расходная — 27,3 млрд рублей, дефицит — 0,8 млрд рублей. В 2008 году доходная часть запланирована на уровне 30,8 млрд рублей, расходная часть — 34,5 млрд рублей, дефицит бюджета — 3,5 млрд рублей. На 2009 год доходы бюджета запланированы в сумме 28,6 млрд рублей, расходы бюджета — 31,4 млрд рублей, дефицит — 2,7 млрд рублей]. По величине расходов бюджета на душу населения в 2008 году Новосибирск значительно уступал Москве и Санкт-Петербургу, но опережал все остальные города России с населением более 1 миллиона человек.

В соответствии с рейтингом 200 самых благоприятных для работы городов в мире агентства Mercer Human Resource Consulting от апреля 2007 года, Новосибирск занял 182-ое место в мире и 2-ое по России. На первом месте в России и 174-ое в мире была поставлена Казань.

По оценке РБК в 2008 году Новосибирск занимал третье место в списке самых привлекательных для бизнеса городов России (в 2007 году — 13-е место)[39].

В 2010 году среднемесячная заработная плата по городу составила 23 390 рубля.

На начало 2007 года в Новосибирске насчитывалось около 1,6 млн м<sup>2</sup>. офисных площадей, из них офисов класса А (в основном build-to-suit) — 15 000 м<sup>2</sup>, класса В — 130 000 м<sup>2</sup>, класса С — около 1,4 млн м<sup>2</sup>. Офисный рынок Новосибирска является одним из четырёх наиболее развитых региональных рынков (наряду с Екатеринбург, Самарой и Ростовом-на-Дону)[

В Новосибирске действует несколько современных деловых комплексов, класса «А» и «В». Всего в городе насчитывается 191 бизнес-центр. В стадии строительства по данным на середину 2010 года находится 36 офисных строений.

Новосибирск обладает самым крупным в сибирском регионе логистическим комплексом. Учитывая то, что город находится на пересечении сразу нескольких важнейших торговых направлений (Средняя Азия, Юго-Восточная Азия, Север России, Дальний Восток, Европа), в городе базируются региональные склады и официальные представительства крупных торговых компаний. К категории «А» в Новосибирске относится лишь 15 % складских площадей. Основная доля складской недвижимости отвечает требованиям класса С. Постоянный объём свободных складских площадей в городе оценивается специалистами в 1 млн м<sup>2</sup>.

## **14.2. Сведения о Заельцовском районе г. Новосибирска**

Заельцовский район — образован Постановлением Новосибирского облисполкома от 25 марта 1940 года. Район расположен в северо-западной части Новосибирска. Территория Заельцовского района начала застраиваться в начале века. Первые улицы одноэтажных домов появились вблизи строящихся военно-сухарного завода, мясохолодильника, кожевенных производств. Эти предприятия надолго определили направление застройки района.

Территория - 83.0 км<sup>2</sup>.

Население - 130.2 тыс. человек.

Основные улицы: Дуси Ковальчук, Красный проспект, Кропоткина, Жуковского.

По территории проходит более 190 улиц и переулков. Общая протяженность улиц - 162 км.

На территории района зарегистрировано 5029 предприятий различных форм собственности, в том числе 20 крупных и средних промышленных предприятий (самые крупные – ГУП ПО "Новосибирский приборостроительный завод", ОАО "Новосибирский завод ЭКРАН", ОАО Холдинговая компания "Новосибирский электровакуумный завод - СОЮЗ", ОАО "Корс", ОАО "Новосибирский мясоконсервный комбинат" и другие). Район включает территорию городского аэропорта "Новосибирск – Северный", являющуюся потенциальной территорией развития района, в связи с особенностями ее местоположения.

В районе 2 государственных высших учебных заведения - Университет путей сообщения, Институт социальной реабилитации НГТУ и 2 негосударственных - Сибирский институт финансов и банковского дела, Сибирский независимый институт ; а также медицинский и педагогический колледжи, колледж электроники, приборостроительный техникум, оптико-механический лицей, фармацевтическое областное училище и 3 профессиональных училища.

Система образования района включает 22 средних школы (Лицей № 200 признан лучшей школой 2006 года по результатам городского конкурса); Сибирский кадетский корпус, негосударственные образовательные учреждения: «Аврора», «Эко-школа»; 23 детских сада.

На ул. Дуси Ковальчук расположен Автогородок, где дети получают практические навыки по ПДД. На ул. Юннатов работает Областной авто- мото- центр, построен единственный в городе картодром. В районе 13 учреждений культуры, 8 муниципальных подростковых клубов (в них занимаются 3357 подростков). Детско-юношеская спортивная школа Заельцовского района воспитывает членов Сборной команды России, призёров России. При СибГУПСе работает плавательный бассейн. На территории района расположены 8 муниципальных лечебных учреждений, в том числе Городская клиническая больница № 1 – крупнейший больничный комплекс. В санаторной зоне Заельцовского района действуют детский лёгочный санаторий, санаторий «Заельцовский бор», санаторий «Обские зори», профилактории и дачи предприятий и организаций.

Украсением района является Парк культуры и отдыха «Заельцовский бор». Ботаническое лесничество (Ботанический сад) в настоящее время охраняется как ландшафтный объект природы. Прославил район Новосибирский зоопарк. В нём содержится 535 видов животных (более 10 тысяч особей), из них около 200 редких и исчезающих видов. Парк культуры и отдыха связывает с Зоопарком Детская железная дорога, предназначенная для катания детей и учёбы будущих железнодорожников. Имеется Мемориал Советским воинам, умершим в эвакогоспиталях города во время Великой Отечественной войны.

В районе располагался аэропорт «Новосибирск—Северный»; в феврале 2011 года он закрыт, его территория будет застроена жилыми домами и офисными зданиями.

На территории района расположено две станции метрополитена: «Заельцовская» и «Гагаринская».

## 15. Обзор рынка жилой недвижимости

### Рынок жилья в городах РФ. Итоги 2011 г.

Ушедший год на вторичном рынке недвижимости российских городов стал первым послекризисным, когда средние цены росли ежемесячно, а в начале зимы эксперты констатировали забытое предновогоднее оживление спроса.

По данным федерального портала по недвижимости «МИР КВАРТИР», за 2011 г. цена 1 кв. м увеличилась почти в 90% исследованных регионов, а в 34% городов прирост за год составил более 10%. На фоне постепенного вымывания с рынка дешевого жилья в большинстве городов происходил неотвратимый рост цен. При этом эксперты отмечают, что данные процессы не столько демонстрировали повышение цен на недвижимость, сколько серьезное удешевление денег. Если сравнить, как за прошедший год выросли цены на продукты, вещи, коммунальные услуги, то увеличение стоимости квартир лишь показывает общую тенденцию удешевления денег. И размеры подорожания в целом сравнимы с уровнем годовой инфляции.

#### Рост спроса

Многие эксперты отметили повышение активности на вторичном рынке жилья большинства российских городов в 2011 г. В частности, сентябрьское и предновогоднее повышение спроса, который был обусловлен многими факторами. Во-первых, оживлением российской экономики в целом, во-вторых, предостережениями о грядущем кризисе и, в-третьих, колебанием курсов валют. Все это заставило покупателей вновь обратиться к недвижимости как к инструменту сохранения денег. Росту спроса серьезно способствовало и увеличение объемов выданных кредитов. По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), с января по август 2011 г. в России выдано 288,3 тыс. ипотечных кредитов на сумму 396,6 млрд руб., что в 1,8 раза больше в количественном и в два раза — в денежном выражениях, чем за аналогичный период 2010-го. АИЖК прогнозировало, что по итогам года объем выданных кредитов составит около 640 млрд руб. Кроме того, оживлению на рынке жилья поспособствовали и банки, которые этой осенью стали активно предлагать покупателям ипотечные кредиты на интересных условиях, серьезно повысив их доступность для платежеспособного населения. По данным экспертов, динамика изменения стоимости 1 кв. м не зависит от величины города. Так, в городах-миллионниках Екатеринбурге и Ростове-на-Дону показатели роста цен 14,4 и 3,6% соответственно. А в Смоленске и Твери с населением до 500 тыс. человек — 13,1 и 0,5%. На механизмы ценообразования на вторичном рынке жилья, очевидно, оказывают влияние не площади и численность населения городов, а совершенно другие факторы: экономическая ситуация в стране и регионе, объемы ипотечного кредитования, нового строительства и пр.

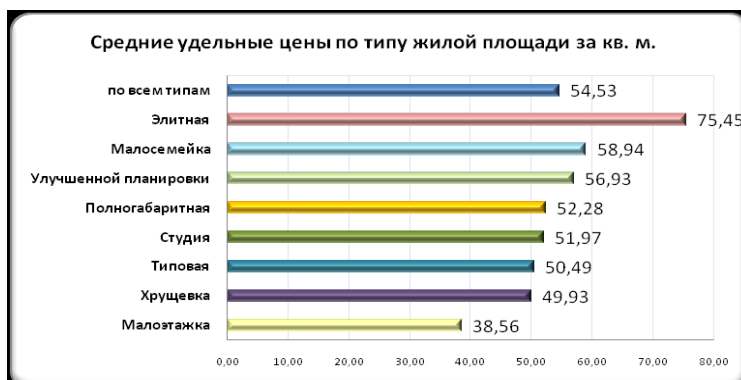
*Источник информации : «Недвижимость & Цены»  
выпуск №5 от 30.01.2012*

### Мониторинг вторичного рынка жилья, февраль 2012

Средняя удельная цена предложения квартир на рынке жилой недвижимости в феврале составила 54,53 тысячи рублей за квадратный метр, что на 1,1% выше аналогичного показателя в январе.

В разрезе по типам квартир наиболее высокая цена квадратного метра приходится на элитные квартиры. Следом идут квартиры «малосемейки».

Лидируют на рынке предложения жилой недвижимости к продаже квартиры улучшенной планировки (43%). Стоит отметить увеличение на треть доли предложения в феврале квартир-студий. Преимущественно, это квартиры в микрорайоне «Березовое» в



Первомайском районе, что говорит о выходе на рынок спекулятивных квартир в этом строящемся микрорайоне.



В структуре предложений жилья к продаже по районам лидирует Ленинский район (17%), при этом, большая часть предлагаемых квартир располагаются в микрорайоне Горский. На втором месте - Октябрьский район (16%). В этом районе большая доля квартир в домах жилмассива «Плющихинский».

Квартиры в кирпичных домах и в кирпичных домах на монолитном каркасе по цене квадратного метра в среднем на 33% дороже квартир, расположенных в панельных и монолитных домах.

*Источник информации: Аналитический центр компании Сибкадемстрой Недвижимость [www.analitix.ru](http://www.analitix.ru)*

## Обзор рынка элитного городского жилья I квартал 2012 г.

### Общее предложение

#### Ценовая ситуация

**Средняя стоимость в различных районах. В рассматриваемом периоде средняя цена 1 кв. м элитного городского жилья составляла около 78,7 тыс. рублей.**

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м наблюдалась в Центральном (93,6 тыс. рублей) и Железнодорожном (91,5 тыс. рублей) районах. Отметим, что Железнодорожный район был представлен в I квартале только на вторичном рынке элитного жилья. Та же ситуация с Дзержинским, Калининским и Кировским районами. На третьем месте – Заельцовский район (71,5 тыс. рублей). Самая низкая средняя цена за 1 кв. м – в Кировском районе – 54,1 тыс. рублей.

#### Средняя стоимость различных классов

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м элитной жилой недвижимости наблюдалась у квартир класса Премиум – около 116,2 тыс. рублей, однако квартиры класса Премиум представлены только на вторичном рынке элитного жилья. Наименьшая средняя стоимость – в классе Эконом – около 63,9 тыс. рублей.

#### Распределение предложения квартир на рынке престижной городской недвижимости по ценовым сегментам, % от количества квартир

Наибольшее число предложений на рынке жилой недвижимости находится в ценовых сегментах 65-80 тыс. рублей – 29,8% и 50-65 тыс. руб – 25,2% от общего количества квартир. Около 16,3 % предложенных вариантов находятся в ценовом сегменте от 80 до 95 тыс. руб. 9,2% вариантов, средняя цена 1 кв. м которых находится в диапазоне 35-50 тыс. руб. Квартир с ценой более 170 тыс. рублей за 1 кв. м – менее 2%.

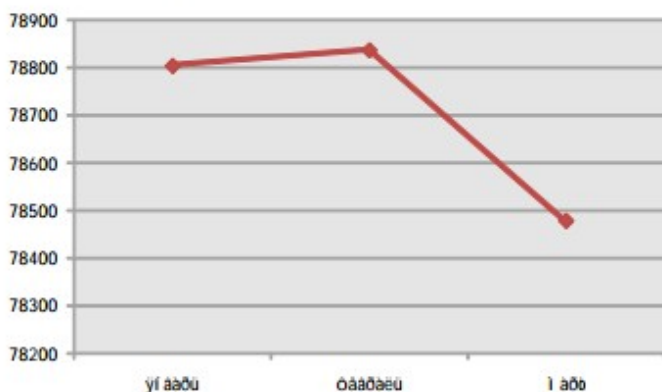
# Рынок первичного жилья

## Структура объема предложения по районам города

На первичном рынке элитного городского жилья квартиры были выставлено на продажу в Заельцовском (43,08%), Центральном (20%), Ленинском (18,46%) и Октябрьском (18,46%) районах. Варианты в Дзержинском, Заельцовском, Железнодорожном, Кировском, Калининском и Советском районах к концу I квартала в выборке отсутствовали.

## Ценовая ситуация

### Динамика средних цен предложения на рынке престижного жилья, руб./м<sup>2</sup>



## Структура объема предложения по классам

Наибольшее количество предложенных вариантов пришлось на долю квартир Бизнес-класса – 81,82%, квартир класса Эконом – 18,18%. Предложение квартир класса Де Люкс и Премиум на первичном рынке элитного городского жилья отсутствовало.

В выделенных точках на графике, демонстрирующем рост цен, указаны средние цены за соответствующий месяц. В каждой точке рассматривается своя выборка, основанная на имеющемся в тот момент предложении. Поэтому ее объем и структура в каждом месяце немного различаются. Как видно из графика, в течении квартала наблюдалось сначала увеличение средней стоимости 1 кв. м элитной недвижимости, а в марте ее снижение.

Сегмент рынка	Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
Весь рынок	78,8	78,8	78,5	78,7
Первичный рынок	43,4	44,2	44,7	44,1
Вторичный рынок*	82,3	82,4	82,2	82,3

\*Рассматриваются квартиры с отделкой

В I квартале средняя стоимость 1 кв. м элитного жилья снизилась с 78,8 до 78,5 тыс. рублей. Связано это со снижением средней стоимости 1 кв. м на вторичном рынке, в то время как на первичном рынке цена выросла до 44,7 тыс. рублей за 1 кв. м.

Район	Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
Дзержинский	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Железнодорожный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Заельцовский	71,8	71,4	71,4	71,5
Калининский	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Кировский	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Ленинский	60,8	60,7	60,9	60,8
Октябрьский	65,7	65,8	65,3	65,6
Советский	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Центральный	94,6	94,2	92,1	93,6

По итогам I квартала 2012 в Заельцовском и Центральном районах наблюдалось постепенное снижение средней стоимости 1 кв. м элитной городской недвижимости. В Ленинском районе средняя стоимость в феврале немного уменьшилась, но в марте возросла до 60,9 тыс. рублей за 1 кв. м. В Октябрьском районе произошла обратная ситуация – цена в феврале выросла до 65,8 тыс. рублей за 1 кв. м, в марте же, упала до 65,3 тыс. рублей. Как уже было сказано, Дзержинский, Железнодорожный, Калининский и Кировский районы представлены только вторичном рынке, в связи с чем, данные об изменении средней цены 1 кв. м на рынке в целом по этим районам отсутствуют. Данные по предложенным вариантам в Советском району в настоящее время также отсутствуют.

Класс	Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
Бизнес	78,1	78,3	78,6	78,3
Де Люкс	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Премиум	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Эконом	63,9	63,9	64,0	63,9

В I квартале 2012 года в классах Бизнес и Эконом наблюдалось постепенное увеличение средней стоимости 1 кв. м. Так как квартиры классов Премиум и Де Люкс представлены только на вторичном рынке, данные об изменении средней стоимости 1 кв. м на рынке в целом по данному классу отсутствуют.

# Рынок вторичного жилья

## Ценовая ситуация\*

### Средняя стоимость престижной городской недвижимости в различных районах, руб./м<sup>2</sup>

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости средняя цена 1 кв. м в январе-марте 2012 года составила 82,3 тыс. рублей. Максимальная средняя стоимость 1 кв. м наблюдалась в Центральном (около 96,2 тыс. рублей) и Железнодорожном (около 91,5 тыс. рублей) районах. Следом за ними идет Заельцовский район – 79 тыс. рублей за 1 кв. м. Далее Дзержинский (около 71,1 тыс. рублей), Октябрьский (около 68,6 тыс. рублей), Ленинский (около 63,1 тыс. рублей), Калининский (60,1 тыс. рублей), Кировский (около 54,1 тыс. рублей) районы. Данные по вариантам, расположенным в Советском районе, отсутствуют.

### Средняя стоимость престижной городской недвижимости различных классов, руб./м<sup>2</sup>

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м элитной жилой недвижимости на вторичном рынке наблюдалась у квартир класса Премиум – около 116,2 тыс. рублей, наименьшая – в классе Эконом – около 65,8 тыс. рублей.

### Распределение предложения квартир на рынке престижной городской недвижимости по ценовым сегментам, % от количества квартир

Наибольшее число предложений на вторичном рынке элитной жилой недвижимости находится в ценовом сегменте 65-80 тыс. руб за 1 кв. м – 32,4% и в ценовом сегменте 50-65 тыс. рублей за 1 кв. м – 25,3% от общего количества квартир. 18,1% от общего объема предложения – квартиры со стоимостью 1 кв. м – 80-95 тыс. рублей. Квартиры с ценой более 170 тыс. рублей за 1 кв. м – менее 2%.

### Динамика средних цен предложения на рынке престижного жилья, руб./м<sup>2</sup>

Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
82,3	82,4	82,2	82,3

Район	Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
Дзержинский	69,5	71,1	72,6	71,1
Железнодорожный	91,2	91,3	91,9	91,5
Заельцовский	79,5	78,7	78,9	79,0
Калининский	59,4	58,1	62,7	60,1
Кировский	52,4	52,4	57,6	54,1
Ленинский	63,1	62,9	63,2	63,1
Октябрьский	68,6	68,7	68,6	68,6
Советский	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Центральный	96,3	97,3	95,1	96,2

Класс	Изменение за январь, тыс. руб.	Изменение за февраль, тыс. руб.	Изменение за март, тыс. руб.	Изменение за I квартал, тыс. руб.
Бизнес	82,5	83,1	83,6	83,1
Де Люкс	91,0	93,1	94,0	92,7
Премиум	117,0	120,9	110,7	116,2
Эконом	65,9	65,7	65,9	65,8

В феврале средняя стоимость 1 кв. м элитной недвижимости на вторичном рынке выросла, однако уже в марте заметно снизилась, достигнув отметки 82,2 тыс. рублей за 1 кв. м.

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости по итогам I квартала 2012 года в большинстве районов средняя стоимость 1 кв. м выросла. Снижение наблюдалось в Заельцовском и Центральном районах. В Октябрьском районе средняя стоимость 1 кв. м осталась на прежнем уровне.

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости в I квартале 2012 года в классах Бизнес и Де Люкс наблюдалось постепенное увеличение стоимости 1 кв. м. В классе Премиум цена 1 кв. м менялась скачкообразно – в феврале выросла до 120,9 тыс. рублей, в марте же упала до 110,7 тыс. рублей. В классе Эконом средняя цена 1 кв. м практически не менялась, оставшись на уровне около 65,8 тыс. рублей за 1 кв. м.

## Основные выводы

1. В I квартале 2012 года большая часть выставленного на продажу элитного городского жилья была расположена в Центральном, Октябрьском, Заельцовском и Железнодорожном районах. Из этого следует, что колебания цен в этих районах оказывают сильное влияние на среднюю стоимость 1 кв. м. Советский район в прошедшем квартале не был представлен на рынке элитного городского жилья.

2. Наибольшее количество вариантов элитной жилой недвижимости относятся к квартирам класса Бизнес.

3. Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке элитной жилой недвижимости за период составила около 44,1 тыс. рублей.

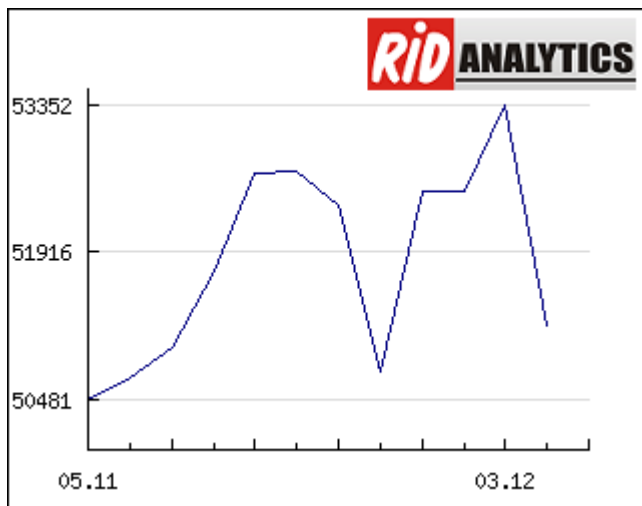
4. Средняя стоимость 1 кв. м на вторичном рынке элитной жилой недвижимости за период составила около 82,3 тыс. рублей.

Источник информации: Аналитический центр компании «Доктор Ключ»

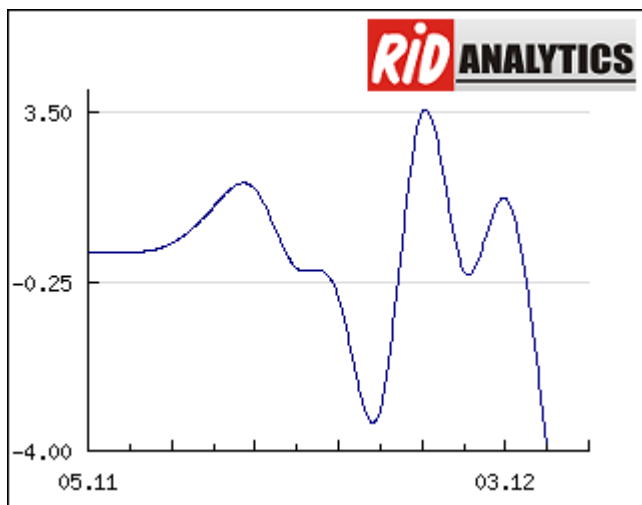
<http://www.dkrealty.ru>

Индексы вторичного рынка жилой недвижимости города Новосибирска 2011-2012 гг.

Динамика средней цены, руб:



Индекс средней цены, %:



Источник информации: RID Analytics (Realty Investments Development Analytics)-  
независимая исследовательская и брокерская компания.

<http://www.ridasib.com>

## 16. Оценка

### 16.1 Общие положения

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

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

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

## 16.2 Определение корректировок

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют восемь основных элементов сравнения:

1. Переданные права на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Отклонения от целевого использования.

Последовательность и измерение корректировок. Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена 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.

## 16.3 Определение аналога

При определении рыночной стоимости согласно методу прямого сравнения продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов-аналогов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимыми объектами. Если точно таких (идентичных) объектов нет, то следует ориентироваться на аналогичные (подобные) объекты, скорректировав, при необходимости, показатели стоимости путем сопоставления технических и эксплуатационных характеристик.

Исходя из выше сказанного **Аналогом** для оцениваемого объекта является объект сопоставимый по своим техническим и потребительским характеристикам.

Оцениваемые права на объект оценки. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по первому варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

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.

---

---

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения — достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

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 (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Местоположение. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Физическое состояние. Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т.д.

Состояние объекта. Повышение потребительских качеств предлагаемой к продаже недвижимости оказывает довольно существенное влияние на цену продажи.

Корректировка на этажность. Первый и последний этажи квартир стоят дешевле из соображений низкой безопасности и высокого риска аварийных ситуаций типа затора канализации или протечки крыши.

Корректировка на площадь объекта. Анализ привлеченных данных по объектам сравнения показывает, что цена продажи наименьшего по площади объекта является наибольшей в расчете на единицу сравнения. Этот вывод подтверждается материалами проведенного обзора рынка недвижимости г. Новосибирска. При этом такие параметры объекта как: местоположение, транспортная доступность, конструктивная схема, материал ограждающих и внутренних конструкций, наличие инженерных систем и т.д., имеют решающее значение, вместе с тем следует отметить, что фактор размера квартиры, в связи с меньшей ликвидностью больших объектов, оказывает существенное влияние на установление цены продажи.

Тенденция возрастания удельной стоимости 1м<sup>2</sup> при уменьшении общей площади объектов подтверждается также расчетами по ценообразованию строительно-монтажных работ, которые показывают, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше удельные затраты на единицу площади.

---

---

## 16.4. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
<b>Описание объекта</b>	Трехкомнатная квартира - общая площадь –89,4 кв.м., жилая –53,1 кв.м., кухня-13 кв.м., на 11 этаже 16-ти этажной секции кирпичного жилого дома переменной этажности, по адресу: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX кв. XXX	Трехкомнатная квартира - общая площадь –74 кв.м., жилая –51 кв.м., кухня-10 кв.м., на 9 этаже 10-ти этажного кирпичного жилого дома, по адресу: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Холодильная, дом 17	Трехкомнатная квартира - общая площадь –74 кв.м., жилая –51 кв.м., кухня-10 кв.м., на 9 этаже 10-ти этажного кирпичного жилого дома, по адресу: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Холодильная, дом 18	Трехкомнатная квартира - общая площадь –74 кв.м., жилая –51 кв.м., кухня-10 кв.м., на 9 этаже 10-ти этажного кирпичного жилого дома, по адресу: Новосибирск, Заельцовский район, ул. Холодильная, дом 19
<b>Источник информации</b>		БК недвижимость, (383) 221-21-21, вариант на сайте www.bknsk.ru №308024	БК недвижимость, (383) 221-21-21, вариант на сайте www.bknsk.ru №308140	Частное, (383) 238-34-34, вариант на сайте www.novosibirsk/olx.ru
<b>Общая площадь</b>	89,40 м.кв	74,00 м.кв	74,00 м.кв	93,00 м.кв
<b>Стоимость объекта</b>		6 100 000р.	6 000 000р.	9 200 000р.
<b>Стоимость 1 кв.м</b>		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Скидка при продаже</b>		нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. Цена		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Оцениваемые права</b>	право собственности на квартиру	право собственности на квартиру	право собственности на квартиру	право собственности на квартиру
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Условия продажи</b>	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Дата продажи</b>	апр.2011	апр.2011	апр.2011	апр.2011
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		82 432р.	81 081р.	98 925р.
<b>Местоположение</b>	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX, кв	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Холодильная, дом 17	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Холодильная, дом 17	Новосибирск, Заельцовский район, ул. Тимирязева, дом 93

	XX			
<i>Корректировка</i>		5%	5%	0%
Скорректир. цена		86 554р.	85 135р.	98 925р.
<b>Готовность к использованию</b>	готов	готов	готов	готов
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		86 554р.	85 135р.	98 925р.
<b>Физическое состояние</b>	С незавершенным ремонтом	Самоотделка	Самоотделка	Самоотделка
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		86 554р.	85 135р.	98 925р.
<b>Конструктивное решение: материал стен</b>	Кирпичный дом переменной этажности с секциями по 9, 10 и 16 этажей	10-ти этажный кирпичный дом	10-ти этажный кирпичный дом	10-ти этажный кирпичный дом
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		86 554р.	85 135р.	98 925р.
<b>Этаж/этажность</b>	11 этаж шестнадцатизэтажной секции кирпичного жилого дома переменной этажности	9 этаж 10-ти этажного кирпичного жилого дома	3 этаж 10-ти этажного кирпичного жилого дома	7 этаж 10-ти этажного кирпичного жилого дома
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		86 554р.	85 135р.	98 925р.
<b>Площадь кухни</b>	<b>13,00 кв.м</b>	<b>10,00 кв.м</b>	<b>10,00 кв.м</b>	<b>13,00 кв.м</b>
<i>Корректировка</i>		2,00%	2,00%	0,00%
Скорректир. цена		88 285р.	86 838р.	98 925р.
<b>Жилая площадь</b>	<b>53,10 м.кв</b>	<b>51,00 м.кв</b>	<b>51,00 м.кв</b>	<b>56,00 м.кв</b>
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		88 285р.	86 838р.	98 925р.
<b>Балкон /Лоджия</b>	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		88 285р.	86 838р.	98 925р.
<b>Планировка санузла</b>	2 санузла	раздельный	раздельный	раздельный
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		88 285р.	86 838р.	98 925р.
<b>Общая площадь, м2</b>	<b>89,40 м.кв</b>	<b>74,00 м.кв</b>	<b>74,00 м.кв</b>	<b>93,00 м.кв</b>
<i>Корректировка</i>		-3%	-3%	0%

Скорректир. цена		85 637р.	84 233р.	98 925р.
<b>Планировка квартиры</b>	Улучшенная планировка	Улучшенная планировка	Улучшенная планировка	Улучшенная планировка
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%
Скорректир. цена		85 637р.	84 233р.	98 925р.
<b>Выводы</b>				
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
Взвешенная стоимость		28 260	27 797	33 634
Расчетная стоимость 1.кв.м				89 691,3 р.
Расчетная стоимость объекта оценки				8 018 399,7 р.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)</b>				<b>8 018 000 р.</b>

Корректировка на местоположение - данная поправка складывается из престижности района, расстояния до ближайшей станции метро, остановки общественного транспорта, до ж/д станции, центра города, локального центра, полноценности социально-бытовой инфраструктуры и пр. Корректировка по данному показателю составила 5% для объектов-аналогов №1 и №2, т.к. они находятся дальше от центра города, станции метро Заельцовская, и находятся в районе с менее развитой инфраструктурой.

Корректировка на площадь кухни - корректировка применяется, если площадь кухни объекта оценки отклоняется от площади кухни аналога более, чем на 1 кв.м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, анализ привлеченных данных по объектам сравнения показывает, что стоимость наименьшего по площади объекта является наибольшей в расчете на единицу сравнения. Корректировка для объекта-аналога № 1 и №2 составила 2%.

Корректировка на общую площадь - данная поправка вносится только в случае, если общая площадь объекта оценки отклоняется от общей площади аналога более, чем на 10 метров. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, анализ привлеченных данных по объектам сравнения показывает, что стоимость наименьшего по площади объекта является наибольшей в расчете на единицу сравнения. Корректировка для объекта-аналога № 1 и №2 составила -3%.

#### **Вывод по разделу:**

**Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 89,4 кв.м,  
по адресу: Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX, кв. XXX  
составляет по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки – 13 апреля 2012г. (округленно):  
8 018 000 (Восемь миллионов восемнадцать тысяч) руб.**

## 17. Согласование величин стоимости, полученных разными подходами.

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 так же субъективное мнение Оценщика.

В данном случае, исходя из принципа достоверности и достаточности исходной информации, применяется только один - сравнительный подход. Для применения затратного и доходного подходов необходима дополнительная информация в соответствии с действующими Стандартами НП «Национальной Коллегии специалистов-оценщиков», применяемым в данной работе и требованиям действующего законодательства: ФЗ-135 – Закон РФ об оценочной деятельности и Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, сущность которого заключается в определении стоимости объекта оценки путем сопоставления цен продаж и предложений о продаже подобных объектов на дату близкую к дате оценки. Путем внесения корректировок на основные ценообразующие характеристики объектов-аналогов оценщик пришел к объективному выводу о рыночной стоимости объекта оценки. На момент оценки на рынке недвижимости г. Новосибирска имеется необходимое количество достоверной информации о предложениях на продажу подобных объектов, что позволило получить результат, отражающий отношение рынка к объекту оценки на дату определения стоимости.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (обоснование отказа приведено в Разделе 13 стр 16), т.к. ни доходный, ни затратный подходы не отражают всех особенностей объекта оценки в полном объеме и не дают достоверных результатов - весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Подход к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент
Затратный	Не применялся (раздел 13, стр. 16)	0,000
Сравнительный	8 018 000,00руб	1,000
Доходный	Не применялся (раздел 13, стр. 16)	0,000
Рыночная стоимость, (руб.)	8 018 000,00руб	

**Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 89,4 кв.м, по адресу: Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX, кв. XXX составляет по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки – XX апреля 2012г. (округленно):**  
**8 018 000 (Восемь миллионов восемнадцать тысяч) руб.**

## **18. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки**

В результате проведенного анализа и расчетов, представленных в соответствующих разделах настоящего отчета, специалисты-оценщики ООО «XXXXXX», руководствуясь требованиями Федеральных Стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), и Стандартами и правилами НП СРО «НКСО», свидетельствуют, что:

**Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 89,4 кв.м, расположенной по адресу: Российская Федерация, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Красный проспект, дом XXX, кв. XXX составляет по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки – XX апреля 2012г. (округленно):  
8 018 000 (Восемь миллионов восемнадцать тысяч) руб.**

## **19. Список литературы и использованных материалов нормативного характера**

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
5. Стандарты НП Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
6. Информационно-справочный портал НСК.net (n-s-k.net).
7. Источники информации по объектам-аналогам: интернет сайт ООО «БК Недвижимость» [www.bknsk.ru](http://www.bknsk.ru), интернет сайт «Доска бесплатных объявлений» [www.novosibirsk.olx.ru](http://www.novosibirsk.olx.ru)

## **20. Список предоставленных документов**

1. Свидетельство о государственной регистрации права 54АГ ХХХХХХ от ХХ.11.200Хг.
2. Выписка из ЕГРОКС, выданная Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» № 50008 07ХХХХ от ХХ.06.2006 г.
3. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения от 01.09.200Х г., №ХХХ
4. Выкопировка и Эспликация к поэтажному плану здания по состоянию на 21.11.200Х г.
5. Выкопировка из Проекта перепланировки квартиры выполненного МП АМ «ХХХХХХ»
6. Паспорт: серия ХХХХ №ХХХХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг.
7. Договор на разработку дизайн-проекта и проведение авторского надзора от 14.04.20ХХг.

## **21. Приложения к отчету**

1. Фотографии объекта оценки
  2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 54АГ ХХХХХХ от ХХ.11.200Хг.
  3. Копия Выписки из ЕГРОКС, выданная Новосибирским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» № 50008 07ХХХХ от ХХ.06.2006 г.
  4. Копия Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения от 01.09.200Х г., №ХХХ
  5. Копия Выкопировки и Эспликации к поэтажному плану здания по состоянию на 21.11.200Х г.
  6. Копия Выкопировки из Проекта перепланировки квартиры выполненного МП АМ «ХХХХХХ»
  7. Копия Паспорта: серия ХХХХ №ХХХХХХХ от ХХ.ХХ.20ХХг.
  8. Копия Договора на разработку дизайн-проекта и проведение авторского надзора от 14.04.20ХХг.
  9. Объекты- аналоги выдержки (распечатки) из открытых источников СМИ
  10. Документы оценщика
-