

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ
однокомнатной квартиры, по адресу: г. Ххххх, Ххххххх район,
ул. Ххххххх, д. ХХ, кв. ХХ.

ДАТА ОЦЕНКИ:	5 июня 2012 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	6 июня 2012 г.
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА:	XXX
ЗАКАЗЧИК:	Ххххххх Ххххх Ххххх.
АДРЕС ЗАКАЗЧИКА:	г. Ххххххх, ул. Попова, д. ХХ, кв. ХХ.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	5
1.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.1	<i>Об оценщике, осуществляющем частную практику.</i>	6
1.2.2	<i>Сведения о заказчике.</i>	6
1.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	6
1.4	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	7
1.5	ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	7
1.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.7	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	8
1.8	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ХХХХ.	8
1.9	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	11
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	11
2.2	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ:	12
2.3	ТЕХНИЧЕСКАЯ ТАБЛИЦА ОСМОТРА ЗДАНИЯ	12
2.4	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	12
3	Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
3.1	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	13
3.2	РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	14
3.3	ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	15
4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
4.1	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	15
4.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	15
4.3	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	19
5	Согласование результатов оценки и итоговое заключение о рыночной стоимости..	21
6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	22
7	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	23
8	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	25
8.1	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	25
8.2	ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.3	РАСПЕЧАТКИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	29
8.4	ФОТОАЛЬБОМ.....	29

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат		Этаж		Общая площадь, кв. м		Жилая площадь, кв. м		
	квартира		1		8		33,3		18,5		
	Наличие неутвержденной перепланировки				Наличие обременений		Характер обременений				
нет				нет		не зарегистрировано					
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность		Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта		Физический износ здания, %		
	панельный		9		1981		-		23% (по данным БТИ)		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район		Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.				
	Хххххх обл.		нет		г. Ххххх, Ххххххх район		ул. Хххххххх, д. ХХ, кв. ХХ				
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки										
Заказчик оценки	Ххххххх Ххххх Ххххх, зарегистрирована: г. Ххххххх, ул. Попова, д. ХХ, кв. ХХ.										
Основание оценки	Договор № ХХ от 5 июня 2012 г.										
Исполнитель оценки	Форма		Наименование / Ф.И.О. (для ИП)			Место нахождения, контактная информация			ОГРН		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:							
				о членстве в СРОО		полиса обязательного страхования гражданской ответственности		о получении профессиональных знаний			
Даты	Осмotra объекта			Оценки			Составления отчета				
	5 июня 2012 г.			5 июня 2012 г.			6 июня 2012 г.				
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)			Затратного подхода (в рублях)				
	1 436 000			Не применялся			Не применялся				
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						Ликвидационная стоимость (в рублях)				
	1 436 000						1 149 000				

Оценщик _____

М.П.

1.1 Задание на оценку

Объект оценки:	Однокомнатная квартира по адресу: г. Ххххх, Ххххххх район, ул. Ххххххх, д. ХХ, кв. ХХ.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность.
Субъект (ы) права объекта оценки:	
Цель и задачи оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) и связанные с этим ограничения:	Предположительно оценка будет использована для залогового обеспечения при кредитовании.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Отчет об оценке не может, применяться для иных целей.
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимость.
Дата осмотра:	5 июня 2012 г.
Дата оценки:	5 июня 2012 г.
Срок проведения оценки:	5 - 6 июня 2012 г
Дата составления отчета	6 июня 2012 г
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством
Балансовая стоимость объекта оценки:	Не числится.

1.2 Сведения об оценщике и заказчике оценки.**1.2.1 Об оценщике, осуществляющем частную практику.**

Фамилия, имя, отчество:	
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ:	
Местонахождение оценщика:	
Опыт работы в оценочной деятельности:	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;	
Информация обо всех привлекаемых к проведению; оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Работа выполнена лично оценщиком.

1.2.2 Сведения о заказчике.

Фамилия, имя, отчество:	Ххххххх Ххххх Ххххх
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ:	

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений: В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроне, оговоренных в отчете.

2. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
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. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.

1.4 Источники информации, используемые в отчете об оценке

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам:

Ххххх

распечатки с вышеперечисленных источников приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

1.5 Ссылки на источники информации, используемые в отчете.

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I-II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, «Российская газета» № 148 – ФЗ от 06.08.1998 года.
3. Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998. – 224 с.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург.: изд. СПбГТУ, 1997–422 с.
5. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. — М.: Дело Лтд, 1994 г.
6. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская Деловая Литература, 1996.
7. ВСН 53-86(р) ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ Правила оценки физического износа жилых зданий. Дата введения 01.07.1987 года. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.
8. Газеты и журналы Хххх региона «Из рук в руки», «Из первых рук», «Счастливый случай» и «Рынок недвижимости»
9. Информационные ресурсы Интернет(www. .bazarpnz.ru, www. penza.itg.ru и www.bahaus.ru)

1.6 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Свидетельство о государственной регистрации права .
2. Свидетельство о государственной регистрации права
3. Свидетельство о праве на наследство по завещанию.
4. Свидетельство о праве на наследство по завещанию.
5. Свидетельство о праве на наследство по закону.
6. Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное нотариусом.
7. Технический паспорт на квартиру по адресу: г. Хххх, ул. Ххххххх, д. ХХ, кв. ХХ, от ХХХ г.

1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности.

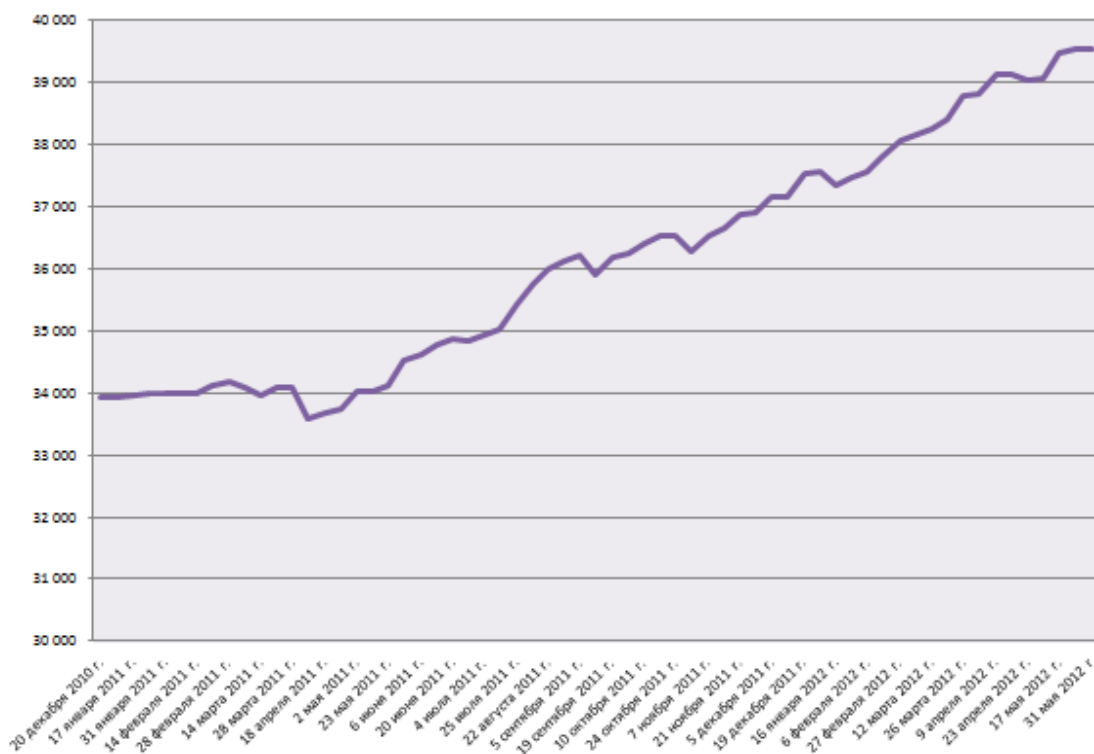
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<p>Оценка была проведена в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135–ФЗ; - Федеральными стандартами оценки: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) утверждены 20.06.2007 г.;
--	---

1.8 Анализ рынка жилой недвижимости города Хххх.

Анализ рынка жилых помещений выполнен с целью определения общего состояния по спросу и предложению, подобного рода недвижимость. Поэтому весьма полезно знать общую картину по рынку недвижимости. Анализ выполнен на основе аналитических данных журнала Хххх региона «Рынок недвижимости».

Средне рыночная стоимость кв. м. на вторичном рынке г. Хххх на 31 мая 2012 года составила – 39 539 руб.

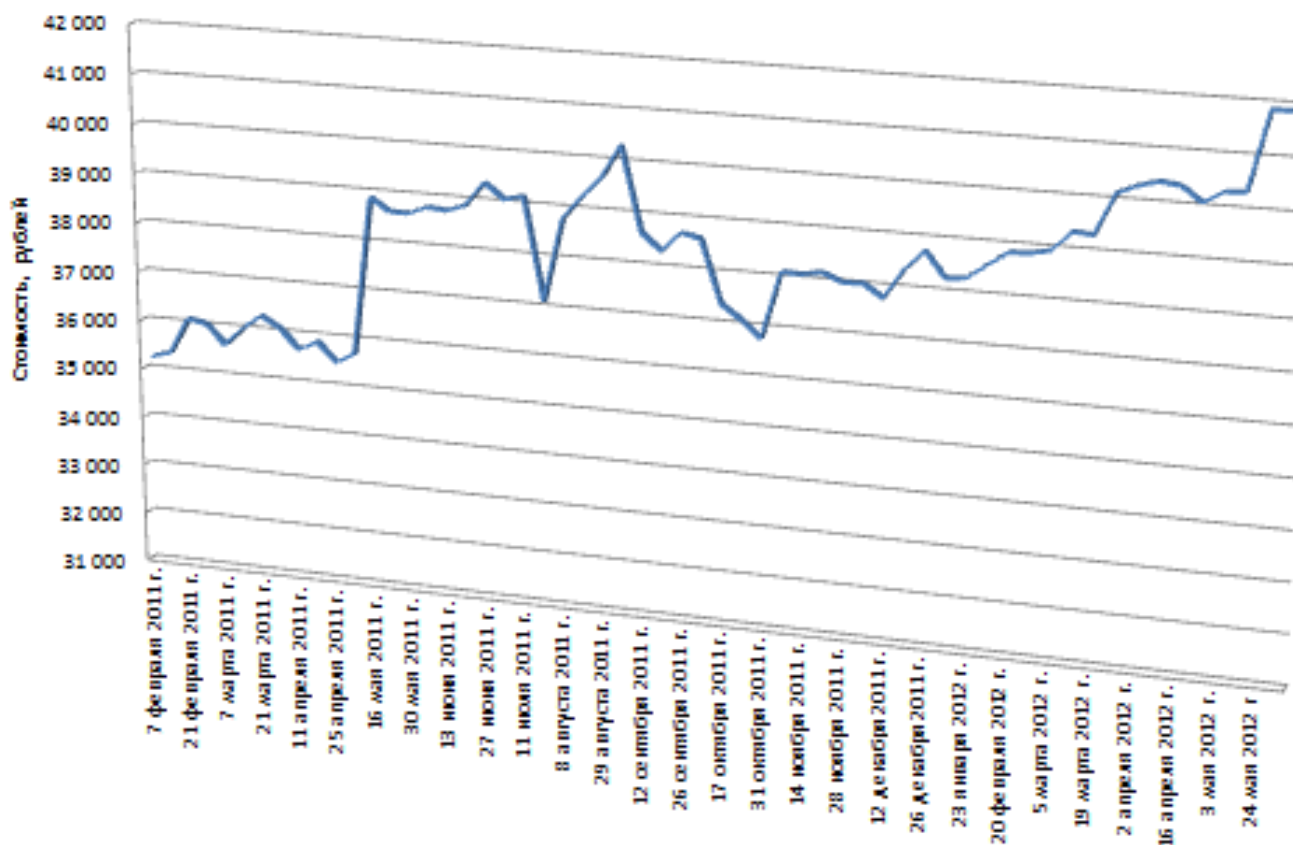
Динамика средне рыночной стоимости 1 кв. м на рынке вторичного жилья



Среднестатистическая стоимость на вторичном рынке 1 кв. м						
Дата	Стоимость, рублей					
	ОК	1-комн.	2-комн.	3-комн.	Дом.	1/2 дома
2 мая 2011 г.	39 520	35 700	33 200	32 900	27 520	22 700
16 мая 2011 г.	39 730	38 880	36 210	34 210	28 760	22 630
23 мая 2011 г.	39 710	38 630	35 090	34 130	28 430	22 450
30 мая 2011 г.	39 670	38 620	35 100	34 320	28 510	22 690
6 июня 2011 г.	39 890	38 780	35 030	34 520	28 480	22 550
13 июня 2011 г.	39 450	38 740	35 100	34 630	28 050	22 640
20 июня 2011 г.	39 090	38 880	35 080	34 560	30 000	22 880
27 июня 2011 г.	38 690	39 360	34 390	34 720	28 400	22 880
4 июля 2011 г.	38 820	39 060	34 700	35 640	27 420	22 760
11 июля 2011 г.	38 760	39 150	34 760	35 680	27 870	22 450
25 июля 2011 г.	41 424	37 108	33 387	33 788	31 154	25 287
8 августа 2011 г.	40 979	38 779	34 055	33 826	31 578	23 862
22 августа 2011 г.	40 894	39 236	34 547	33 801	28 048	22 629
29 августа 2011 г.	40 691	39 639	34 543	33 597	28 778	22 643
5 сентября 2011 г.	40 690	40 297	33 943	35 342	28 302	24 673
12 сентября 2011 г.	39 739	38 632	34 099	34 351	25 493	25 573
19 сентября 2011 г.	40 576	38 305	34 711	34 551	23 650	24 814
26 сентября 2011 г.	40 222	38 694	34 850	34 272	23 801	24 814
10 октября 2011 г.	40 346	38 606	34 651	34 539	23 819	24 743
17 октября 2011 г.	40 636	37 369	36 935	34 429	24 701	26 045
24 октября 2011 г.	40 685	37 100	34 994	34 501	24 866	25 114
31 октября 2011 г.	40 770	36 765	34 970	34 614	24 980	24 980
7 ноября 2011 г.	40 688	38 103	34 690	34 697	24 996	25 061
14 ноября 2011 г.	41 171	38 087	33 794	34 772	24 970	24 694
21 ноября 2011 г.	42 032	38 164	34 575	34 319	24 491	24 792
28 ноября 2011 г.	41 282	37 998	34 576	34 429	25 036	25 040
5 декабря 2011 г.	41 683	38 011	35 342	34 640	24 958	25 283
12 декабря 2011 г.	41 228	37 769	35 550	35 185	25 701	26 010
19 декабря 2011 г.	41 323	38 344	36 741	35 119	25 628	26 892
26 декабря 2011 г.	41 187	38 744	36 796	35 358	26 043	25 786
16 января 2012 г.	40 996	38 248	36 438	35 177	26 012	25 157
23 января 2012 г.	41 097	38 289	36 557	35 263	26 032	24 930
6 февраля 2012 г.	41 210	38 574	36 902	34 971	25 893	25 088
20 февраля 2012 г.	41 838	38 842	36 763	35 929	26 381	25 088
27 февраля 2012 г.	41 769	38 860	36 814	35 949	26 357	25 088
5 марта 2012 г.	41 980	38 948	36 853	35 737	26 474	24 920
12 марта 2012 г.	42 048	39 331	36 771	35 849	25 999	24 634
19 марта 2012 г.	42 327	39 305	36 327	35 904	25 998	24 743
26 марта 2012 г.	43 173	40 118	36 469	35 830	24 868	24 559

2 апреля 2012 г.	42 851	40 291	36 130	36 006	26 812	24 811
9 апреля 2012 г.	41 548	40 402	36 265	38 064	26 710	24 664
16 апреля 2012 г.	42 007	40 350	35 893	38 052	27 236	24 664
23 апреля 2012 г.	42 063	40 068	36 448	38 449	27 135	25 316
17 мая 2012 г.	43 726	40 320	36 446	38 446	28 668	25 300
24 мая 2012 г.	42 644	41 869	36 361	38 508	27 329	25 513
31 мая 2012 г.	42 636	41 871	36 384	38 508	27 515	25 206

Среднестатистическая стоимость на вторичном рынке 1 кв. м 1-х комнатных квартир , рублей.



1.9 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенные условия: наличие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

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

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящей оценке в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования нет необходимости, т.к. объект оценки может использоваться только в качестве квартиры в многоквартирном жилом доме.

Вывод. Текущее использование объекта оценки является наилучшим и наиболее эффективным.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	-
Местоположение в микрорайоне	Внутри жилого массива.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые здания.
Транспортная доступность	180 метров до остановки общественного транспорта и маршрутного такси.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая.
Близость к скоростным магистралям	Около 8 км до федеральной трассы М5.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, школы, дет. сад, другие предприятия и учреждения.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая.
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Наличие зеленых насаждений двора	Есть
Наличие детской площадки	Есть
Наличие парковки для автомобилей	Есть стихийная.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Дополнительная существенная информация	-

2.2 Общая характеристика здания:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный жилой дом.
Серия дома	
Год постройки	1981
Год последнего капитального ремонта	-
Материал наружных стен	Железобетонные панели.
Материал перекрытий	Железобетон.
Тип фундамента	Железобетонные сваи и блоки.
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Техническое обеспечение здания	Водопровод, канализация, центральное отопление, газ, мусоропровод, лифт, центральное горячее водоснабжение, электроосвещение, ванная.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Стихийная парковка.
Количество этажей в здании	9
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное.
Наличие подземного этажа, парковки	-
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается (данные заказчика)
Об износе, устаревании	23 % (по данным БТИ)

2.3 Техническая таблица осмотра здания

Наименование конструктивного элемента и инженерного оборудования	Выводы об отсутствии / наличии существенных дефектов
Фундамент	Видимые повреждения не обнаружены.
Наружные стены	Видимые повреждения не обнаружены.
Перегородки	Видимые повреждения не обнаружены.
Перекрытия	Видимые повреждения не обнаружены.
Крыша	Видимые повреждения не обнаружены.
Внутренняя отделка	Видимые повреждения не обнаружены.
Водопровод	В рабочем состоянии
Газопровод	В рабочем состоянии
Канализация	В рабочем состоянии
Теплоснабжение	В рабочем состоянии
Электроснабжение	В рабочем состоянии
Лифт	В рабочем состоянии

2.4 Характеристика объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	8/9
Площадь, кв. м: общая /жилая/вспомогат.	33,3/18,5/14,8
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	1/18,5
Площадь кухни, кв. м	6,6
Санузел (Количество, площадь, совместный/раздельный)	Совместный/ ванная – 3,6 м2.
Высота потолков, м	2,50
Вспомогательные и подсобные помещения	Кухня –6,6 м2; ванная – 3,6 м2; коридор – 4,6 м2.
Лоджия (балкон)	Балкон – 2,7 м2(не застеклён)
Вид из окон	Во двор.
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна.
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь в подъезде с домофоном, металлическая дверь в квартиру
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
Видимые дефекты внутренней отделки	Выцветание, отпадание обоев, потертости краски, напольного покрытия.

Данные о перепланировке Наличие осуществленной перепланировки	Планировка квартиры соответствует плану БТИ.
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	Нет.
Дополнительная существенная информация	-
Разрешенное и текущее использование	Для проживания.
Собственник объекта оценки	Хххх
Выделенная эл. мощность	220 Вт
Оборудование используемое в квартире	Газовая плита на кухне.
Имущественные права на объект:	Собственность.
Об обременении, связанном с объектом оценки	Не зарегистрировано.
Анализ рынка, других внешних факторов влияющих на стоимость объекта оценки	Нет.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Не обнаружено.

Внешний вид объекта оценки приведен на фотографиях в Приложении к настоящему Отчету.

3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

3.1 Подходы к оценке

Затратный подход при оценке недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости объекта за вычетом накопленного износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка полной восстановительной стоимости улучшений на дату оценки;
- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка прочих затрат застройщика, связанных со строительством;
- оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли;
- оценка величины общего накопленного износа;
- оценка полной восстановительной стоимости улучшений на дату оценки с учетом общего накопленного износа улучшений;
- оценка рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости.

Базовой стоимостью в затратном подходе является полная восстановительная стоимость объекта оценки.

Полная восстановительная стоимость есть стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

В Стандартах оценки даны определения стоимостей воспроизводства и замещения.

Стоимость воспроизводства – 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 (данное дополнение ошибочно, в настоящее время по инициативе нескольких крупных саморегулируемых организаций оценщиков в Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом РФ внесены замечания и предложения по исправлению ошибок).

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

При оценке объектов, возведенных по типовым проектам, определяется воспроизводственная стоимость, а при оценке старых уникальных и созданных по индивидуальным заказам объектов рассчитывается стоимость замещения, так как воспроизведение такого объекта экономически неоправданно.

Далее, из полной восстановительной стоимости вычитаются все три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации.

Физический износ объекта – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами.

Функциональный износ объекта – это снижение стоимости объекта, вызванное в основном факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

Внешний износ объекта – это снижение стоимости объекта, обусловленное факторами, внешними относительно объекта.

Сравнительный подход при оценке недвижимости основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объекта;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;
- установление состояния оцениваемого объекта и отобранных для сравнения характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.
- Полученный таким образом чистый операционный доход затем пересчитывается в текущую стоимость специальными методами.

3.2 Решение об оценке

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем выполняется задача оценки.

3.3 Особенности оценки ликвидационной стоимости

Базой для расчета ликвидационной стоимости объекта является рыночная стоимость и ликвидность объекта оценки.

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Отказ от применения затратного подхода

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.

Рыночная стоимость квартиры, определенная с применением затратного подхода, учитывает только стоимость строительства, определенную по «типовым» сметам, сборникам УПВС, и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом, и не учитывает реально сложившегося на рынке соотношения спроса и предложения. Сложность подхода в трудности определения площади земельного участка относящемуся к квартире в многоэтажном доме и определение строительного объема объекта оценки.

Кроме того, исходя из цели оценки, организацию, выдающий ипотечный кредит, как правило, не интересуется стоимостью строительных и сопутствующих затрат на воспроизводство, а интересуется мнением рынка об объекте ипотеки в случае его реализации в результате невыполнения обязательств заемщиком. Действия же участников рынка недвижимости являются следствием рыночных механизмов и не зависят напрямую от стоимости строительства объекта оценки.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного (рыночного) подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продаж. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции, и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект будет продан приблизительно за ту же цену. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

Выбор единиц сравнения

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставления в долгосрочную аренду незастроенных земельных участков можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь участок.

Из этих двух единиц сравнения наиболее распространенной является цена за единицу площади. В качестве единицы цены площади земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территория промышленной зоны и т.д.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 кв. м (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории). Принятием в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Для второй группы объектов недвижимости – застроенные земельные участки – в качестве единиц сравнения можно выделить цены за: 1 кв. м общей или полезной площади жилого, офисного или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.; комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена за 1 кв. м общей или полезной площади. Если рассматривается доходная недвижимость, то полезной площадью считается площадь, сдаваемая в аренду (не учитывается площадь лифтов, коридоров и т.п.).

Применение в качестве единицы сравнения цены за комнату, квартиру или объект недвижимости допустимо и возможно лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов. Например, можно рассматривать в качестве единицы сравнения цену продажи коттеджа, если рассматривается перечень коттеджей, имеющих равную площадь либо незначительно различающиеся площади.

В случае зданий и сооружений, для которых ключевую роль в их стоимости играют объемные характеристики (промышленные корпуса, хранилища, элеваторы и т.п.) целесообразно применение в качестве единицы сравнения цены за 1 куб. м здания или сооружения.

В настоящей работе оценщик принял возможным считать в качестве единицы сравнения цену за 1 кв. м общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством введения необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Для выделения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки продажных цен объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Тогда 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.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.

Существует три типичных варианта финансовых расчетов при сделке купли-продажи объекта недвижимости:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры;
- предоставление продавцом ипотечного кредита покупателю.

Первый вариант сделки не требует введения корректировок. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

3. 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.

4. 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.

5. Местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости существенно влияет на стоимость объекта. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для сельхозугодий – плодородие, и т.п., для объектов недвижимости городов – транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

6. Физические характеристики.

Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. К ним относятся возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т.п.

7. Экономические характеристики.

Корректировка на дату продажи (время), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, рублей		42 222	43 750	43 542	43 182	42 895
Корректировки						
Местоположение	г. Хххх, ул.	г. Хххх, ул.	г. Хххх, ул.	г. Хххх, ул.	г. Хххх, ул.	г. Хххх, ул.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на физические характеристики						
Материал стен, проект, этажность дома	9 эт. панельный жилой дом	9 эт. панельный жилой дом	9 эт. панельный жилой дом	9 эт. панельный жилой дом	9 эт. панельный жилой дом	9 эт. панельный жилой дом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения квартиры	8/9	8/9	2/9	2/9	8/9	6/9
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь квартиры, м ²	33,3/18,5/ 6,6	36,0/18,8/ 6,0	38,0/18,0/ 9,0	36,0/18,0/ 7,0	35,2/17,8/ 7,3	36,1/18,7/ 6,9
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид из окна квартиры	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отделка и физическое состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Удаленность от остановки общественного транспорта	5 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком	5 минут пешком
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие металл. двери	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковок автотранспорта	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Благоустройство, озеленение придомовой площадки	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, рублей		42 222	43 750	43 542	43 182	42 895

Среднее арифметическое значение цены 1 м ² , рублей	43 118
Общая площадь, м ²	33,3
Рыночная стоимость, рублей	1 435 829
Рыночная стоимость (округленное), рублей	1 436 000

Комментарии к таблице:

- Корректировка на торг данная корректировка вводится на тип цены. Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Как правило, цена предложения на вторичном рынке отличается от цены, по которой совершается реальная сделка купли-продажи на 1-5% (данные ведущих агентств недвижимости г. Хххх «»). Для дальнейшего расчета принимаем значение коэффициента, учитывающего торг в размере 5 % со знаком минус.
- Корректировка на состав оцениваемых прав вносится в том случае, когда объекты аналоги имеют различные с оцениваемым объектом права собственности (например, право собственности). В нашем случае объект оценки и все объекты аналоги при покупке передаются в собственность. Введение корректировки не требуется.
- Корректировка на условия финансирования подразумевает наличие различных вариантов финансовых расчетов при приобретении объекта оценки. В настоящей оценке какой-либо корректировки по этому элементу сравнения не требуется, т.к. расчеты производятся за счет собственных средств.
- Корректировка на условия платежа. В настоящей оценке введение данной корректировки не требуется, т.к. платеж по всем объектам аналогам производится денежными средствами.
- Корректировка на изменение цен (дата продажи). Все объекты аналоги в мае-июне 2012 года присутствовали в предложениях о продаже – значение корректировки равно нулю.
- Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты аналоги расположены в Хххх районе. Значение корректировки принято равным нулю.
- Корректировки на физические характеристики, в том числе:
 - Корректировка на площадь.* Объект оценки и объекты аналоги являются однокомнатными квартирами. Значение корректировки принято равно нулю.
 - Корректировка на материал стен, проект, этажность дома.* Объект оценки и аналоги расположены в 9-ти этажных панельных домах. Значение корректировки принято равно нулю.
 - Корректировка на этаж расположения квартиры.* Объект оценки и объекты аналоги расположены на средних этажах. Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на вид из окон.* Объект оценки и объекты аналоги имеют окна, выходящие во двор. Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на отделку и физическое состояние.* Цены предложений зависят от физического состояния объекта, выставленных на продажу. Объект оценки и объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии (требуется косметический ремонт). Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на наличие балкона/лоджии.* У объекта оценки и у объектов аналогов есть балкон/лоджия. Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на наличие систем безопасности.* Объект оценки и объекты аналоги имеют металлическую дверь. Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на наличие парковки автотранспорта.* Все объекты аналоги и объект оценки имеют парковку. Значение корректировки равно нулю.
 - Корректировка на благоустройство и озеленение.* Все объекты аналоги и объект оценки расположены в благоустроенных и озелененных местах. Значение корректировки равно нулю.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

1 436 000

(Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч) руб.

4.3 Отказ от применения доходного подхода

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 или сдачи в аренду и дохода от возможной продажи в конце периода владения (реверсии). Поскольку в настоящей оценке речь идет о квартире, то в качестве дохода можно использовать доход от сдачи в аренду.

Однако эта возможность существует чисто теоретически, потому что:

1. Как правило, квартиры приобретаются либо для постоянного проживания в них, либо в «спекулятивных» целях с намерением продать квартиру на «пике» цен. Ни в первом, ни во втором случае собственники не рассматривают вариант сдачи квартиры в аренду.
2. Вряд ли можно предположить, что покупатель, привлекая ипотечный кредит, приобретает жилье для целей извлечения дохода от сдачи его в аренду. Такая ситуация теоретически возможна, когда привлекаются средства для приобретения квартиры в сегменте элитного жилья, т.е. когда доход от сдачи квартиры в аренду в обозримом будущем покроет все издержки на ее приобретение. Однако чаще всего потребителями ипотечного кредита являются представители среднего класса, которым необходимо решать «квартирный вопрос».
3. Резюме. Объект оценки – квартира в многоквартирном жилом доме, не является объектом коммерческой недвижимости и поэтому доходный подход в настоящей работе не применялся.

5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный (рыночный) подход. В данном отчете согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Ххххх, Хххххх район, ул. Ххххххх, д. ХХ, кв. ХХ по состоянию на дату оценки, составляет:

1 436 000

(Один миллион четыреста тридцать шесть тысяч) руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И ИТОВОГОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

При определении ликвидационной стоимости имущества одним из важнейших факторов, влияющих на ее величину, является степень ликвидности (или коэффициент ликвидности) этого имущества. То есть, при определении ликвидационной стоимости делаются скидки на ликвидность имущества относительно рыночной стоимости этого имущества. На практике эти скидки могут достигать величины 10% - 50% (Кликв.=0,9 - 0,5).

Ликвидационная стоимость определяется по формуле:

$$ЛС = РС * Кликв.,$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость имущества;

РС – рыночная стоимость имущества;

Кликв. – коэффициент ликвидности имущества.

В настоящем Отчете для определения ликвидационной стоимости объекта оценки оценщик использовали рыночную информацию.

В результате консультаций со специалистами ведущих агентств недвижимости г. Хххх «ТРИА групп», «Мегаполис», «Рост», «КИРШ» оценщиком были получены следующие данные:

1. Нормальный срок экспозиции для типового жилья на вторичном рынке (при продаже имущества по рыночной стоимости) колеблется от 1 до 4 месяцев. В среднем же он составляет 3 месяца. Указанные сроки не включают размещение рекламных объявлений в открытых источниках для поиска покупателя. В среднем в печати объявления появляются через 1 неделю после его подачи.
2. Самый короткий срок экспозиции типового объекта жилой недвижимости (типовой квартиры) на вторичном рынке может быть равен 3 дня. Данный вариант возможен при выкупе объекта риэлтерским агентством со скидкой в размере 30-20%.

С большой долей уверенности можно предположить, что при не возврате ипотечного кредита, залогодержатель постарается как можно быстрее реализовать объект, и ему подойдет вариант реализации объекта риэлтерскому агентству.

Анализ условий срочного выкупа жилой недвижимости в г. Хххх					
Источник информации	тел.: ; Агентство недвижимости	тел.: ; Агентство недвижимости»	тел.: ; Агентство недвижимости»	тел.: ; Агентство недвижимости	тел.: ; Агентство недвижимости
Условия срочного выкупа, скидка от рыночной стоимости объекта, %	20	20	20	20	20
Среднее значение скидки, %	20				

Исходя из вышесказанного, можно предположить, что наиболее вероятный коэффициент ликвидности для типовых квартир на вторичном рынке составляет 0,8.

Ликвидационная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Ххххх, Хххххх район, ул. Хххххх, д. ХХ, кв. ХХ по состоянию на дату оценки, составляет:

1 149 000

(Один миллион сто сорок девять тысяч) руб.

7 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимся у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); стандартами СРО НКСО основополагающим (базовым) стандартом СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; стандартом СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; стандартом СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»; стандартом СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке».
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта и являются, по моему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

Автор отчета:

Оценщик: _____ Хххх.

8 ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1 Документы оценщика

8.2 Документы объекта оценки

8.3 Распечатки источников информации используемых в отчете

8.4 Фотоальбом

- Карта размещения объекта оценки и аналогов
- Фотографии объекта оценки

Карта размещения объекта

Карта размещения объекта и аналогов

Фотографии объекта оценки



Фасад здания, где расположен объект оценки



Фасад здания, где расположен объект оценки



Придомовая территория



Детская площадка



Подъезд здания, где расположен объект оценки

Фотографии объекта оценки



Лестничная площадка



Входная дверь



Коридор

Фотографии объекта оценки



Кухня



Кухня



Вид из окна кухни



Жилая комната

**Фотографии объекта
оценки**

Жилая комната



Балкон



Вид с балкона



Ванная