Министерство образования и науки РФ

 «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»

Кафедра финансов, бухгалтерского учета и аудита

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Отчет об оценке объекта:**

**индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:ул.Донская, д.22, х.Вертячий, Городищенского района Волгоградской области**

Выполнил:

студент гр.ФиК-2008зс

Пахомова О.М.

Проверил:

Преподаватель Ломовцев М.С.

Волгоград 2010

**Структура отчета об оценке**

[1. Сопроводительное письмо 3](#_Toc279577882)

[2. Общие сведения 4](#_Toc279577883)

[3. Используемая терминология в процессе оценки 5](#_Toc279577884)

[4. Анализ объекта оценки и его окружения 7](#_Toc279577885)

[4.1. Описание земельного участка 7](#_Toc279577886)

[4.2. Описание улучшений 8](#_Toc279577887)

[4.3. Общая характеристика региона 9](#_Toc279577888)

[4.4. Анализ рынка недвижимости города 14](#_Toc279577890)

[5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки 16](#_Toc279577891)

[6. Определение стоимости объекта оценки 16](#_Toc279577892)

[Глоссарий 32](#_Toc279577893)

# 1. Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке от 1 декабря 2010 года, заключенным между домовладельцем Андриевской Валентиной Александровной и ООО «Эксперт», нами произведена Оценка рыночной стоимости:

индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ул.Донская, д.22, х.Вертячий, Городищенского района Волгоградской области

Предполагается, что проведенная нами оценка будет использоваться для сделки купли-продажи.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ № 519 от 6 июля 2001 г.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость по состоянию на 01.12.10 г. составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ул.Донская, д.22, х.Вертячий, Городищенского района Волгоградской области | — | 1404000 (один миллион четыресото четыре тысячи) рублей. |

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО «Эксперт» М.П. Бабенко Т.Н.

# 2. Общие сведения

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата оценки** | Отчет составлен по состоянию на 01.12.10г. |
| **Объект оценки** | Жилой дом  |
| **Адрес** | ул.Донская, д.22, х.Вертячий, Городищенского района Волгоградской области |
| **Инвентарный номер**  | 205:000915 |
| **Заказчик отчёта** | Андриевская В.А. |
| **Собственник объекта** | Андриевская В.А. |
| **Оцениваемые права** | Полное право собственности |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимостей |
| **Функция оценки** | Оценка необходима для помощи продавцу в определении цены объекта недвижимости |
| **Назначение оценки** | Данная оценка действительна лишь для осуществления продажи объекта. Использование полученных результатов в других целях некорректно |
| **Используемые стандарты оценки** | Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001г. |

Допущения и ограничивающие условия.

В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки.

# 3. Используемая терминология в процессе оценки

*Оценка имущества* — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Объект оценки* — имущество, предъявляемое к оценке.

*Оценщик имущества* — лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

*Процедура оценки*— совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

*Дата оценки* — дата, по состоянию на которую произведена оценка.

*Отчет об оценке* ***–*** документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

*База оценки*—вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Рыночная стоимость* ***–*** расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести

*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.

*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.

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

*Сравнительный подход*— совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о сделках 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.

*Износ имущества* — снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*Физический износ* — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

*Функциональный износ*— износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

*Внешний износ*— износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

*Объект сравнения имущества* — аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

*Скорректированная цена имущества* — цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Метод дисконтирования денежных потоков*—оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

*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.

*Процесс оценки* — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке.

# 4. Анализ объекта оценки и его окружения

## 4.1. Описание земельного участка

Оцениваемый объект находится в х. Вертячий Городищенского района Волгоградской области.

Х.Вертячий расположен в 60 км от областного центра – г.Волгограда, и в 40км. от районного центра – р.п. Городище.

Расстояние до железнодорожных подъездных путей составляет 25км., до транспортной магистрали М5 – 25 км.

В 500м от жилого дома №22 находится остановка общественного транспорта (автобус). В пределах 200м расположены магазины продуктов питания и промышленных товаров.

В 1км от х.Вертячий протекает река Дон в экологически чистой лесной зоне левобережных пойменных лесов, прекрасное место для пешеходных прогулок, активного отдыха.

Обеспеченность территории жилого дома инженерными системами:

* централизованные сети водоснабжения;
* централизованные сети газоснабжения;
* автономное отопление;
* телефонные линии;
* сети энергоснабжения.

Состояние общего благоустройства:

* уличное освещение;
* дорога с твердым покрытием;
* на земельном участке расположен личный гараж.

Уровень развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения.

В х.Вертячий находятся: детский сад, общеобразовательная начальная школа, кафе, почтовое отделение связи, дом культуры, медицинский участок, 5 магазинов, спортивная площадка.

*Таблица 4*

Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры характеристики | Описание |
| 1 | 2 |
| Вид права | собственность |
| Существующие ограничения (обременения) права | отсутствуют |
| Кадастровый (условный) номер объекта | 34:03:000000:0000:205:000915 |
| Свидетельство о государственной регистрации права | Свидетельство о праве на наследство по закону  |
| Дата выдачи | 17.03.1994г. |
| ОКРУЖЕНИЕ |
| Адрес (местоположение) объекта | Х.Вертячий, ж/д №22 |
| Административный район | Городищенский районВолгоградской обл. |
| Микрорайон | - |
| Плотность застройки | средняя |
| Престижность и привлекательность района | низкая |
| Расстояние от остановок общественного транспорта | 500м |
| Расстояние от основных магистралей города | 25км |
| Инфраструктура | развита |
| Места отдыха, достопримечательности | р.Дон, пойменные леса |
| Смог, грязь, шум - уровень | низкий |
| Наличие вблизи объектов промышленности | отсутствуют |
| Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади в районе, р. | 258000 |
| Перспективы роста/снижения цен на жилье в данном районе: | - |

## 4.2. Описание улучшений

*Таблица 5*

Характеристика дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год постройки | 1955г. | Газоснабжение | центральное |
| Материал стен дома: | кирпич | Канализация | - |
| Число этажей | 1 | Отопление | автономное |
| Лифт | нет | Водоснабжение | - |
| Мусоропровод | нет | Состояние подвала | - |
| Электроосвещение | центральное | Состояние подъезда | - |

*Таблица 6*

Характеристика квартиры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат: | 4 | Санузел (уборная) | - |
| Этаж оцениваемой квартиры: |  | Лоджия/балкон | - |
| Площадь общая, кв.м. | 58,2 | Наличие систем безопасности | мет.дверь,собака |
| Площадь жилая, кв.м. | 43,5 | Состояние вентиляционной шахты | удовл. |
| Площадь 1 комнаты, кв.м. | 8,2 | Плита |  газ. |
| Плошадь 2 комнаты, кв.м. | 9,9 | Телефон |  1 |
| Плошадь 3 комнаты, кв.м. | 8,8 | Ориентация окон | двор, улица |
| Плошадь 4 комнаты, кв.м. | 16,6 | Особенности планировки | обычная |
| Площадь, кухни, кв.м. | 10,7 | Отделка квартиры | простая |
| Площадь ванны, санузла, кв.м. | - | Кабельное телевидение | нет |
| Высота потолка, м | 2,6 | Прочие характристики | - |

*Таблица 7*

Характеристика конструктивных элементов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы | Описание | Состояние |
| Полы | линолеум | удовлетворительное |
| Стены | обои, штукатурка | удовлетворительное |
| Потолок |  | удовлетворительное |
| Окна | деревянные | удовлетворительное |
| Дверь | металлическая | удовлетворительное |
| Сантехника | - | - |
| Центральное отопление (автономное) | радиаторы | удовлетворительное |
| Водопровод | - | - |
| Канализация | - | - |
| Электрооборудование | розетки, осветительные приборы | удовлетворительное |

Кроме того на участке располагаются следующие сооружения:

летняя кухня – 25,9 кв.м;

гараж – 31,5 кв.м.;

душ – 3,4 кв.м;

хоз. блок -75,0кв.м;

уборная – 1,0кв.м.

## 4.3. Общая характеристика региона

Волгоградская область входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан.

Занимает площадь 112,9 тыс.кв.км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения).

Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.

Климатические условия

Климат области засушливый, с резко выраженной континентальностью. Северо-западная часть находится в зоне лесостепи, восточная - в зоне полупустынь, приближаясь к настоящим пустыням.

Рельеф разнообразен, от бессточной низменной равнины в Заволжье до возвышенной расчлененной территории на севере и западе области. Область расположена в пределах 2-х почвенных зон - черноземной и каштановой. Почвы черноземного типа занимают около 22% площади, каштанового - 44%, интразональные (с преобладанием солонцов) - 14%.

По условиям тепло- и влагообеспеченности и особенностям состава почв территория Волгоградской области делится на четыре агроклиматические зоны: степная, сухостепная, пустынная и полупустынная.

Расположенная в зоне сухих степей и полупустынь, Волгоградская область относится к малолесным регионам. Общая площадь лесов Волгоградской области составляет 699,0 тыс.га

Реки

По территории области протекает около 200 рек различной величины. Они относятся к бассейнам Азовского и Каспийского морей, Прикаспийскому и Сарпинскому бессточным бассейнам.

Волга, Дон с крупными притоками используются как водные транспортные магистрали. На них построены крупные ГЭС, созданы водохранилища, дающие возможность использовать воду для выработки гидроэнергии и на орошение полей. Волга и Дон соединены судоходным каналом, благодаря которому проложен глубоководный путь между Балтийским, Белым, Каспийским и Азовским морями.

ПОЛЕЗНЫЕ ИСКОПАЕМЫЕ

Волгоградская область обладает высоким потенциалом природных ресурсов для развития минерально-сырьевой базы на основе сосредоточенных в недрах разнообразных полезных ископаемых: углеводородного сырья (нефть, конденсат, газ), химического (калийные, магниевые, натриевые соли, фосфориты) и цементного сырья для металлургической промышленности (формовочные пески), промышленности стройматериалов (карбонатные породы и песчаники для производства щебня и бутового камня, пески и глины различного назначения), железных руд, цветных и редких металлов (титано-циркониевые россыпи) и т.д. Значительны запасы подземных вод, в том числе минеральных.

Перечень характеристик социально-экономического развития региона
приведен в табл. 8.

*Таблица 8*

ОСНОВНЫЕ ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

социально-экономического развития Волгограда на 2011–2013 годы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателя | Едини-ца измере-ния | 2009 год(отчет) | 2010 год(оценка) | Прогноз |
|  | 2011 год | 2012 год | 2013 год |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Промышленность  |
| 1.1 | Производство промышленной продукции (работ, услуг) в действующих ценах каждого года, всего  | млн. руб. | 224552,3 | 270170,0 | 297450,0 | 321610,0 | 349710,0 |
| 1.2 | индекс промышленного производства, в том числе по видам экономической деятельности (к предыдущему году)  | % | 90,7 | 102,0 | 102,6 | 103,0 | 103,5 |
| 1.2.1 | Добыча полезных ископаемых, в том числе  | млн. руб. | 21739,3 | 26260,0 | 28780,0 | 29070,0 | 31420,0 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Продолжение таблицы 8 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1.2.2 | Обрабатывающие производства, в том числе  | млн. руб. | 183494,7 | 217990,0 | 240160,0 | 261180,0 | 283800,0 |
| 1.2.3 | Производство и распределение электроэнергии, газа и воды:  | млн. руб. | 19318,3 | 25920,0 | 28510,0 | 31360,0 | 34490,0 |
| 2. | Транспорт |
| 2.1 | Грузооборот транспорта (к предыдущему году) | %  | 87,6 | 110,0 | 103,0 | 102,0 | 102,0 |
| 3. | Инвестиции |
| 3.1 | в ценах соответствующих лет  | млн. руб. | 19235,8 | 19660,6 | 20651,5 | 22675,0 | 25369,5 |
| 3.2 | в сопоставимых ценах (к предыдущему году) | %  | 67,3 | 100,5 | 101,0 | 103,0 | 103,5 |
| 4. | Ввод жилья  | тыс. кв. м | 355,2 | 356,0 | 416,0 | 450,0 | 480,0 |
| 5. | Оборот розничной торговли |
| 5.1 | в ценах соответствующих лет  | млн. руб. | 143868,2 | 165300,0 | 181500,0 | 200300,0 | 220400,0 |
| 5.2 | в действующих ценах (к предыдущему году) | % | 109,7 | 114,9 | 109,8 | 110,4 | 110,0 |
| 6. | Магазины   | единиц | 3693 | 3800 | 3850 | 3900 | 3950 |
| 6.1 | Площадь торгового зала | тыс. кв. м | 593,5 | 600,0 | 610,0 | 620,0 | 630,0 |
| 7. | Оборот общественного питания |
| 7.1 | в ценах соответствующих лет  | млн. руб. | 4828,2 | 5200,0 | 5616,0 | 6155,0 | 6758,0 |
| 7.2 | в действующих ценах (к предыдущему году) | %  | 112,1 | 107,7 | 108,0 | 109,6 | 109,8 |
| 8. | Объекты общественного питания | единиц | 1266 | 1280 | 1285 | 1290 | 1295 |
| Продолжение таблицы 8 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9. | Объем платных услуг населению |
| 9.1 | в ценах соответствующих лет | млн. руб. | 71134,9 | 76750,0 | 86727,5 | 97915,3 | 110546,4 |
| 9.2 | в действующих ценах (к предыдущему году) | %  | 125,8 | 107,9 | 113,0 | 112,9 | 112,9 |
| 10. | Объем бытовых услуг (из общего объема) | млн. руб. | 6776,2 | 7200,0 | 7800,0 | 8400,0 | 9000,0 |
| 10.1 | Объекты бытового обслуживания населения  | единиц | 3096 | 3120 | 3130 | 3140 | 3150 |
| 11. | Муниципальный сектор экономики |
| 11.1 | Доходы от управления муниципальным имуществом |  |  |  |  |  |  |
| 11.1.1 | Отчисления от прибыли муниципальных унитарных предприятий, дивиденды | тыс. руб. | 23676 | 31519 | 25866 | 26863 | 28115 |
| 11.1.2 | Средства, получаемые от сдачи в аренду недвижимого имущества, всего, в том числе: | тыс. руб. | 444046 | 280349 | 206720 | 206720 | 206720 |
| 11.1.3 | аренда нежилых помещений | тыс. руб. | 396016 | 932 | - | - | - |
|  | аренда имущества казны | тыс. руб. | 47590 | 279417 | 206720 | 206720 | 206720 |
|  | аренда прочего недвижимого имущества  | тыс. руб. | 440 | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Продолжение таблицы 8

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 11.1.3 | Средства, получаемые от сдачи в аренду движимого имущества | тыс. руб. | 3369 | 3000 | 1700 | 1700 | 1700 |
| 11.1.4 | Средства, получаемые от продажи муниципального имущества  | тыс. руб. | 154531 | 350000 | 280000 | 250000 | 220000 |
|  | Прочие поступления от использования муниципального имущества | тыс. руб. | 3 102 | 4 136 | 3 102 | - | - |
| 12 | Плата по договорам социального найма | тыс. руб. | 17 474 | 16 000 | 12 000 | 10 000 | 8 000 |
| 13 | Средства, получаемые от продажи права аренды земельных участков | тыс. руб. | 16 335 | 33 018 | - | - | - |
| 14.1 | Численность трудовых ресурсов | тыс. чел. | 624,3 | 622,5 | 620,5 | 618,4 | 616,4 |
| 14.2 | Численность занятых в экономике, в том числе:  | тыс. чел. | 487,0 | 482,6 | 480,6 | 476,8 | 473,9 |
|  | в материальном производстве  | тыс. чел. | 220,6 | 221,6 | 221,4 | 220,6 | 221,8 |
|  | в непроизводственной сфере  | тыс. чел. | 266,4 | 261,0 | 259,2 | 256,2 | 252,1 |
| 14.3 | Численность безработных  | тыс. чел. | 10,7 | 9,8 | 8,0 | 7,2 | 6,3 |
| 13.4 | Общая численность безработных  | тыс. чел. | 22,5 | 19,7 | 17,8 | 17,2 | 16,5 |
| 13.5 | Уровень регистрируемой безработицы | % | 2,0 | 1,9 | 1,5 | 1,4 | 1,2 |
| 15. | Демография |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Продолжение таблицы 8 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 15.1 | Численность постоянного населения, всего | тыс. чел. | 1014,9 | 1012,9 | 1011,1 | 1009,6 | 1008,3 |
| 15.2 | Число родившихся | чел.  | 10746 | 10750 | 10980 | 11050 | 11200 |
| 15.3 | Число умерших | чел.  | 13773 | 13727 | 13627 | 13520 | 13380 |
| 15.4 | Естественный прирост | чел. | -3027 | -2977 | -2647 | -2470 | -2180 |
| 15.5 | Миграционный прирост | чел. | 879 | 900 | 920 | 900 | 950 |

## 4.4. Анализ рынка недвижимости города

*Исследование (анализ) рынка недвижимости* *по данным на ноябрь 2010г.*

В обзор включены стоимость новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площади, гаражи. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Недви-жимость, тип сделки** | **Средняя цена на недвижимость в Волгограде в ноябре** | **Изменение цены на недвижимость в Волгограде за месяц** | **Изменение цены на недвижимость в Волгограде с начала 2010 г.** | **Изменение цены на недвижимость за год** | **Количество объявлений в ноябре** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Продажа  |
| [Квартиры](http://www.rosrealt.ru/flatsell.php?town=138): | 43 794 руб. за кв.м. | +0.47% | -4.29% | -3.34% | 129 |
| - [Вторич-ный рынок](http://www.rosrealt.ru/flatsell.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyVtor) | 43 057 руб. за кв.м. | +0.96% | -2.5% | -1.05% | 105 |
| - [Ново-стройки](http://www.rosrealt.ru/flatsell.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyNew) | 47 021 руб. за кв.м. | -1.58% | -9.12% | -9.12% | 24 |
| [Дома](http://www.rosrealt.ru/housesell.php?town=138) | 4 056 475 руб. | -0.12% | -3.84% | **+13.86**% | 122 |
| [Земля](http://www.rosrealt.ru/landsell.php?town=138) | 80 575 руб. за сотку | -0.65% | **+2.48**% | **+5.42**% | 88 |
| [Офисы](http://www.rosrealt.ru/comrealtysell.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyOfis) | 61 017 руб. за кв.м. | +2.35% | -7.64% | -9.64% | 18 |
| [Торговые площади](http://www.rosrealt.ru/comrealtysell.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyTP) | 35 000 руб. за кв.м. | 0% | 0% | 0% | 1 |
| [Гаражи](http://www.rosrealt.ru/comrealtysell.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyGarag) | 320 000 руб. | 0% | 0% | — | 1 |
| *Продолжение таблицы*  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Аренда |
| [1 комнат-ные квар-тиры](http://www.rosrealt.ru/flatrent.php?town=138&act=filtr&Filtr=only1) | 8 846 руб. в месяц | 0% | -12.51% | -5.89% | 26 |
| [2 ком-натные квартиры](http://www.rosrealt.ru/flatrent.php?town=138&act=filtr&Filtr=only2) | 12 740 руб. в месяц | -0.24% | -11.63% | -11.63% | 25 |
| [Офисы](http://www.rosrealt.ru/comrealtyrent.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyOfis) | 4 175 руб. за кв.м. в год | -0.52% | -25.65% | -43.91% | 23 |
| [Торговые площади](http://www.rosrealt.ru/comrealtyrent.php?town=138&act=filtr&Filtr=onlyTP) | 6 655 руб. за кв.м. в год | -16.65% | -63.26% | -63.26% | 6 |

Расчет произведен на основе данных из частных объявлений.

Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это сложная структура, цель которой — свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

# 5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

|  |  |
| --- | --- |
| 1) законодательно разрешенное использование —  | можно использовать как жилой дом  |
| 2) физически возможные варианты использования —  | жилое помещение |
| 3) финансово осуществимые варианты использования — | жилое помещение |
| 4) вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность — | жилое помещение |

# 6. Определение стоимости объекта оценки

При проведении оценки использованы затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

*Оценка стоимости недвижимости затратным подходом*

,

где K — коэффициент перевода; V — строительный объем здания; S — общая (полезная) площадь здания.

V=S х h

V=43,5х2,6+14,7х2,35=113,1+34,55=147,65

К= 147,65/58,2=2,54

Для определения восстановительной стоимости в текущих ценах необходимо произведена индексация по следующей формуле:



где, ВСтек — восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в текущих ценах; ВС69 — восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в ценах 1969 г., приведенная в сборниках УПВС; K69-84 — коэффициент перевода цен на строительство из уровня 1969 г. в уровень 1984 г.; K84-91 — коэффициент перевода цен на строительство из уровня 1984 г. в уровень 1991 г.; K91-N — коэффициент перевода цен на строительство из уровня 1991 г. в уровень на дату оценки.

ВС2010=26х1,236х1,6854х68,1=3688,43

Поскольку рассчитанное значение восстановительной стоимости определено на основе методических источников, разработанных в период плановой экономики СССР, оно не учитывает изменившихся экономических условий. В этой связи значение восстановительной стоимости подлежит корректировке на такие факторы, как отличие оцениваемого объекта от типичного (местоположение, привлекательность и пр.), учет прибыли застройщика и налог на добавленную стоимость. Учитывая это, формула для расчета скорректированной восстановительной стоимости будет выглядеть следующим образом:

,

где, ВСтек. скор. — восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в текущих ценах с учетом корректировок; ВСтек — восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в текущих ценах 1969 г.без учета корректировок; KН — коэффициент, учитывающий имеющееся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением; KПЗ — коэффициент учитывающий прибыль застройщика; KНДС — коэффициент учитывающий налог на добавленную стоимость

Расчет поправочного коэффициента KНучитывает различия между оцениваемым объектом и типичным по таким характеристикам как местоположение, состояние дома, состояние квартиры и пр. Расчет произведен в табличном виде (табл. 9).

*Таблица 9*

Расчет поправочных коэффициентов стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Имеет (+) / не имеет (-) | K | Справочно |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Характеристика местоположения  |  |  |  |
| 1. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА |   |   |   |
| а) социальные услуги удалены |   |   | 0,95 |
| б) частичное присутствие |  + | 1,0  | 1,00 |
| в) присутствие всех социальных услуг |   |   | 1,02 |
| 2. УДАЛЕННОСТЬ ОТ ЦЕНТРА |   |   |   |
| а) удаленные от центра районы |  + | 0,95  | 0,95 |
| б) районы, примыкающие к центру |   |   | 1,05 |
| в) центр |   |   | 1,10 |
| 3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ |   |   |   |
| а) трамвай |   |   | 1,00 |
| б) троллейбус |   |   | 1,00 |
| в) автобус |  + |  1,0 | 1,00 |
| г) все виды транспорта |   |   | 1,05 |
| 4. РАССТОЯНИЕ ДО ОСТАНОВКИ, м |   |   |   |
| а) далее 500 |   |   | 0,97 |
| б) в пределах 500 |  + | 1,0  | 1,00 |
| в) в пределах 100 |   |   | 1,02 |
| 5. ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА |   |   |   |
| а) загазованность выше нормы |   |   | 0,95 |
| б) загазованность в норме |  + | 1,0  | 1,00 |
| 6. ШУМОВОЙ МЕШОК |   |   |   |
| а) выше уровня ПДУ |   |   | 0,95 |
| б) в пределах нормы ПДУ |  + | 1,0  | 1,00 |
|  |  |  |  |
| *Продолжение таблицы 9* |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 7. РАССТОЯНИЕ ДО АВТОСТОЯНКИ, м |   |   |   |
| а) далее 500 |   |   | 0,98 |
| б) в пределах 500 |   |   | 1,00 |
| в) в пределах 100 |  + | 1,02  | 1,02 |
| Характеристика дома |  |  |  |
| 8. ГОД ПОСТРОЙКИ, лет |   |   |   |
| а) более 25 |  + | 0,83  | 0,83 |
| б) 15 — 25 |   |   | 0,87 |
| в) 10 —15 |   |   | 0,90 |
| г) 5 — 10 |   |   | 0,93 |
| д) 5 |   |   | 1,00 |
| е) на момент оценки |   |   | 1,05 |
| 9. МАТЕРИАЛ СТЕН |  |  |  |
| а) панельный (крупноблочный) |  |   | 0,98 |
| б) кирпич |  + | 1,0  | 1,00 |
| 10. СЕРИЯ ДОМА |   |   |   |
| а) «хрущевка» |   |   | 0,95 |
| б) обычная |  + | 1,0  | 1,00 |
| в) улучшенная |   |   | 1,05 |
| 11. МУСОРОПРОВОД |   |   |   |
| а) есть |   |   | 1,02 |
| б) нет | +  | 1,0  | 1,00 |
| 12. ОТОПЛЕНИЕ |   |   |   |
| а) центральное |   |   | 1,00 |
| б) индивидуальное |  + | 1,0  | 1,02 |
| 13. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ |   |   |   |
| а) центральное |   |   | 1,00 |
| б) титан |   |   | 0,95 |
| в) колонка |   |   | 0,98 |
| г) центральное и колонка |   |   | 1,02 |
| 14. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ |   |   |   |
| а) природный |  + | 1,0  | 1,00 |
| б) баллонный |   |   | 0,95 |
| 15. СОСТОЯНИЕ ВЕНТИЛЯЦИИ |   |   |   |
| а) хорошее |   |   | 1,00 |
| б) удовлетворительное |  + | 0,98  | 0,98 |
| в) неудовлетворительное |   |   | 0,96 |
| 16. СОСТОЯНИЕ ПОДВАЛА |   |   |   |
| а) хорошее |   |   | 1,00 |
| б) удовлетворительное |   |   | 0,98 |
| в) неудовлетворительное |   |   | 0,96 |
| *Продолжение таблицы 9* |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| СОСТОЯНИЕ ЧЕРДАКА |   |   |   |
| а) хорошее |   |   | 1,00 |
| б) удовлетворительное |  + | 0,98  | 0,98 |
| в) неудовлетворительное |   |   | 0,96 |
| 17. СОСТОЯНИЕ ДВОРА |   |   |   |
| а) хорошее |  |  | 1,00 |
| б) удовлетворительное |  + |  0,98 | 0,98 |
| в) неудовлетворительное |   |   | 0,96 |
| Характеристика квартиры |  |  |  |
| 18. ЭТАЖ |  |  |  |
| а) цокольный |  |  | 0,85 |
| б) первый |  |  | 0,90 |
| в) последний |   |   | 0,92 |
| г) 2-й и 3-й этажи |   |   | 1,02 |
| д) остальные |   |   | 1,00 |
| 19. ПЛАНИРОВКА КОМНАТ |   |   |   |
| а) изолированные |   |   | 1,03 |
| б) смешанные |  + | 1,0  | 1,00 |
| в) смежные |   |   | 0,98 |
| 20. ВЫСОТА ПОТОЛКА, м |   |   |   |
| а) до 3  |  + | 1,0  | 1,00 |
| б) свыше 3 |   |   | 1,02 |
| 21. ПЛОЩАДЬ КУХНИ, кв.м. |   |   |   |
| а) до 5 |   |   | 0,98 |
| б) 5 — 8 |   |   | 1,00 |
| в) свыше 8 |  + |  1,02 | 1,02 |
| 22. САНУЗЕЛ |   |   |   |
| а) смежный |   |   | 0,98 |
| б) раздельный |   |   | 1,01 |
| 23. ВАННАЯ |   |   |   |
| а) в кафеле |   |   | 1,02 |
| б) покрашена |   |   | 1,00 |
| 24. БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЯ |   |   |   |
| а) отсутствие балкона (лоджии) |  + | 0,97  | 0,97 |
| б) балкон |   |   | 1,00 |
| в) лоджия 3 м |   |   | 1,01 |
| г) лоджия 6 м |   |   | 1,03 |
| д) лоджия 9 м |   |   | 1,05 |
| 25. ВХОДНЫЕ ДВЕРИ |   |   |   |
| а) деревянные |   |   | 0,95 |
| б) дерматин, утепленные |   |   | 1,00 |
| *Продолжение таблицы 9* |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| в) металлические |  + | 1,02  | 1,02 |
| 26. ОСВЕЩЕННОСТЬ, % |   |   |   |
| а) 100 |  + | 1,0  | 1,00 |
| б) затененность до 30 |   |   | 0,98 |
| в) затененность до 50 |   |   | 0,95 |
| 27. НАЛИЧИЕ ТЕЛЕФОНА |   |   |   |
| а) есть |  + | 1,0 | 1,00 |
| б) нет |   |   | 0,98 |
| 28. ОКНА ВЫХОДЯТ |   |   |   |
| а) на улицу |   |   | 0,95 |
| б) во двор |   |   | 1,00 |
| в) на улицу и во двор |  + |  1,01 | 1,01 |
| 29. ПОЛЫ |   |   |   |
| а) дощатые |   |   | 0,97 |
| б) линолеум |  + | 0,98  | 0,98 |
| в) паркет |   |   | 1,00 |
| 30. СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ |   |   |   |
| а) новая |   |   | 1,03 |
| б) хорошее |   |   | 1,00 |
| в) требуется косметический ремонт |  + | 0,95  | 0,95 |
| г) требуется капитальный ремонт |   |   | 0,90 |
| 31. ПРЕСТИЖНОСТЬ |   |   |   |
| а) художественная отделка |   |   | 1,03 |
| б) стандартная |  + | 1,0  | 1,00 |
| Итоговый коэффициент |  | 0,72 |  |

Принимая условные значения коэффициентов в отношении рассматриваемого объекта, получаем следующий расчет:

ВС тек.скор. =3688,43х0,72х1,5х1,18= 4700,55руб.

Таким образом, скорректированная стоимость 1 куб. м. строительного объема оцениваемого объекта составляет 4989 рублей 8 копеек.

Таким образом, стоимость 1 кв. м. общей площади оцениваемого объекта составит:

ВСтек. скор. = 4700,55 × 2,54 = 11939,36.

Завершающим этапом определения восстановительной стоимости объекта недвижимости является соотнесение стоимости сравнительной единицы с площадью оцениваемого объекта:

,

где ВС — восстановительная стоимость объекта недвижимости; ВСтек.скорр. — восстановительная стоимость 1 кв. м. оцениваемого объекта; S — площадь оцениваемого объекта.

ВС = 11939,36× 58,2 = 694870 рубля 70 коп.

или с учетом разумного округления 695000 рублей.

*Определение износа оцениваемого объекта.*

Физический износ здания следует определять по формуле

где Ф*з* — физический износ здания, %; Ф*ki* — физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %; *li* — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n — число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

*Таблица 10*

Распределение удельного веса стоимости внутренних санитарно-технических и электрических устройств по элементам

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование элемента | Доля элемента в удельном весе, % |
| Центральное отопление | 25 |
| Вентиляция | 2 |
| Водопровод | 10 |
| Горячее водоснабжение | 12 |
| Канализация | 14 |
| Газоснабжение | 7 |
| Электроосвещение и электрооборудование | 30 |
| в том числе: радио | 2 |
|  телефон | 4 |
|  телевидение | 2 |
| ИТОГО | 100 |

*Таблица 11*

Расчет физического износа здания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента здания | Удельные веса конструктивных элементов по [29], % | Удельные веса каждого элемента по таблице [30], % | Расчетный удельный вес элемента,*li ×* 100 % | Физический износ элементов здания, % |
| По результатам оценкиФК | Средне-взвешенное значение физического износа |
| Фундаменты | 18 |  | 18 | 10 | 1,8 |
| Стены  | 19 | 86 | 16 | 17 | 2,72 |
| Перегородки | 19 | 14 | 3 | 22 | 0,66 |
| Перекрытия | 7 |  | 7 | 10 | 0,7 |
| Крыши | 6 | 75 | 5 | 10 | 0,5 |
| Кровля | 6 | 25 | 1 | 18 | 0,18 |
| Полы | 8 |  | 8 | 18 | 1,44 |
| Окна | 9 | 48 | 4,32 | 15 | 0,65 |
| Двери | 9 | 52 | 4,68 | 10 | 0,47 |
| Отделочные работы | 10 |  | 10 | 40 | 4 |
| Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | 12 |  | 0 |  | 0 |
| в том числе: |  |  | 0 |  | 0 |
|  отопление |  | 4 | 4 | 40 | 1,6 |
|  вентиляция |  | 0,24 | 0,24 | 25 | 0,06 |
|  водопровод |  | 1,2 | 1,2 | 25 | 0,3 |
|  горячее водоснабжение |  | 1,44 | 1,44 | 40 | 0,58 |
|  канализация |  | 1,68 | 1,68 | 30 | 0,50 |
|  газоснабжение |  | 0,84 | 0,84 | 15 | 0,13 |
|  электроосвещение и электрооборудование |  | 3,6 | 3,6 | 15 | 0,54 |
| ИТОГО |  |  |  |  | **16,82** |

Полученный результат округляем до 1 %, физический износ составляет 17%.

После определения всех видов износа производится определение стоимости объекта недвижимости, определенной в рамках затратного подхода по следующей формуле

СЗП = ВС – И + СЗУ,

где СЗП — стоимость объекта недвижимости по затратному подходу; ВС — восстановительная стоимость зданий; И — стоимостное выражение накопленного износа; СЗУ — стоимость земельного участка.

 Сзп = 695000 -

 СЗУ = КСЗ × SЗУ,

где: КСЗ — кадастровая стоимость земли; SЗУ — площадь земельного участка.

 Сзу = х2863,65 =

*Оценка стоимости недвижимости доходным подходом*

1. Оценка потенциального валового дохода. В качестве потенциального валового дохода рассмотрим годовой объем арендных платежей, получаемых от сдачи в нем жилой недвижимости. Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся или запрашиваемых на рынке ставках арендной платы по квартирам, аналогичным оцениваемой. Полученные данные представим в табличном виде (табл. 12).

*Таблица 12*

Определение арендной платы по объектам — аналогам

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местоположение (район) |  Городищенский |  Городищенский  |  Городищенский  |
| Адрес | Х.Вертячий ул.Мира  | Х.Вертячий ул.Шлепина  | Х.Вертячий ул.Кубанцева |
| Материалы стен дома |  Кирп. | Кирп.  | Кирп.  |
| Этаж/этажность |  1 | 1  | 1  |
| Площадь общая, кв.м. | 62,5  | 46,0 | 65,0  |
| Тип планировки | обычная  | обычная  | обычная  |
| Отделка и состояние квартиры |  хорошее | хорошее | хорошее  |
| Телефон |   |   |   |
| Ставка арендной платы, руб./месяц | 1700 | 1500  | 2000  |
| Источник информации | СМИ  | СМИ  | СМИ  |
| Контактный телефон |  |  |  |

*Таблица 13*

Внесение корректировок ставки арендной платы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Корректировки  | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Ставка арендной платы, р. | 27,2 | 32,6 | 30,77 |
| 2. Местоположение (коэффициент) | Лучше 5%К-т 0,95 | Хуже 5%К-т 1,05 | Лучше на 6%К-т 0,94 |
| 3. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 25,84 | 34,23 | 28,92 |
|
| 4. Материалы стен дома (коэффициент) | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 |
| 5. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 25,84 | 34,23 | 28,92 |
|
| 6. Этаж (коэффициент) | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 |
| 7. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 25,84 | 34,23 | 28,92 |
|
| 8. Площадь (коэффициент)  | Лучше 5%К-т 0,95 | Хуже 5%К-т 1,05 | Лучше на 6%К-т 0,94 |
| 9. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 24,55 | 35,94 | 27,19 |
|
| 10. Планировка (коэффициент) | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 |
| 11. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 24,55 | 35,94 | 27,19 |
|
| 12. Отделка, состояние (коэффициент)  | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 |
| 13. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 24,55 | 35,94 | 27,19 |
|
| 14. Телефон (коэффициент) | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 | Такой же 1,0 |
| 15. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 24,55 | 35,94 | 27,19 |
|
| Суммарная корректировка (15/01) | 0,9 | 1,1 | 0,88 |
| Вес (от 1 до 3) | 2 |  1 |  3 |
| Средневзвешенная ставка арендной платы, руб./месяц | **27,77** |
|

Определение валового потенциального дохода определяется по следующей формуле

**ПВД = S × Са,**

где S — площадь в кв. м., сдаваемая в аренду; Са — средневзвешенная ставка арендной платы за 1 кв. м.

ПВД = 58,2 х **27,77 =** 1616,2руб.

Оценка потерь от недогруженности (недоиспользования) производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к арендованной недвижимости. Анализ данных по аналогичным объектам недвижимости показывает, что обычно имеет место полная загрузка. Однако в расчеты целесообразно заложить 5 % потерь, которые могут возникнуть при смене арендаторов и недополучении арендной платы. Определение действительного валового дохода определяется по следующей формуле:

ДВД = ПВД - скидки на простой и неплатежи

Определение величины операционных расходов. Для этой цели используются наиболее типичные операционные расходы собственника на сегменте рынка аренды жилой недвижимости, которые, как правило, включают только подоходный налог (13 % от годового дохода) и налог на имущество (в расчетах принято 0,1 % от стоимости, полученной по затратному подходу). Коммунальные платежи, оплату телефонной связи, как правило, оплачивает арендатор.

ДВД = 1616,2 – 80,81 – 210,11 – 1,62 = 1323,66 руб.

Определение коэффициента капитализации. При оценке жилой недвижимости за основу установления величины коэффициента капитализации целесообразно использовать значение коэффициента капитализации для аналогичных квартир, определенный методом рыночной экстракции. Данный метод основан на исследовании связи между рыночной ценой и величиной чистого операционного дохода от аналогичных квартир. Применение этого метода обусловлено наличием достаточной достоверной информацией по данному сегменту рынка. Формула определения величины коэффициента капитализации R методом рыночной экстракции имеет следующий вид:



где *NOI* — чистый операционный доход от квартиры, р./год; *V* — рыночная стоимость квартиры, р.

Расчет коэффициента капитализации производится следующим образом (табл. 15).

*Таблица 14*

Расчет коэффициента капитализации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Аналог, местоположение | Цена предложения,. *V,* р. | Предполагаемый чистый операционный доход, *NOI*, р./год | Коэффициент капитализации, *R* |
|
| 1.х.Вертячий ул.Мира | 1500000 | 15049,13 | 0,001003 |
| 2. х.Вертячий ул.Шлепина | 1400000 | 16248,04 | 0,011606 |
| 3.х.Вертичий ул.Кубанцева | 2000000 | 17369,52 | 0,008685 |
| Среднеарифметическое значение коэффициента капитализации, *R* | 0,007098 |

5. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода осуществляется по следующей формуле



где *NOI* — чистый операционный доход от квартиры, р./год; *V* — рыночная стоимость квартиры, р.; *R* — коэффициент капитализации.

V = 1323,66\*12

Результаты расчета сводятся в табл. 15.

*Таблица 15*

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Значение |
| 1. Ставка арендной платы, р./месяц | 1323,66 |
| 2. Ставка арендной платы, р./год (01 х 12) | 15883,92 |
| 3. Потери от недоиспользования, % | 794,196 |
| 4. Годовой доход с учетом недоиспользования, р. [02 х (1-03/100)] | 15089,724 |
| 5. Операционные расходы —- подоходный налог, р. (04 х 13 %) | 1961,664 |
| 6. Операционные расходы — налог на имущество, р.(затрат.подход х 0,1 %) | 695 |
| 7. Чистый операционный доход, р./год [04 - (05+06)] | 12433,060 |
| Коэффициент капитализации *R* | 0,007098 |
| Рыночная стоимость квартиры, р. (07 / 08) | 1751629 |

Полученный результат округляется и составляет 1752000 руб.

***Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом***

После проведения анализа рынка выбраны аналоги сопоставимые с объектом оценки, и данные сведены в табл. 16.

*Таблица16*

Описание объектов — аналогов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Элементы сравнения | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Назначение | жилое помещение | жилое помещение | жилое помещение |
| Условия продажи/предложения | предложение | предложение | предложение |
| Время продажи/предложения | текущее | текущее | текущее |
| Права собственности | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | типичные за нал. расчет | типичные за нал. расчет | типичные за нал. расчет |
| Местоположение (район) | Городищенский | Городищенский | Городищенский |
| Адрес | ул.Мира | ул.Шлепина | ул.Кубанцева |
| Привлекательность местоположения | низкая  | низкая  | низкая  |
| Транспортная доступность | 500м | 500м | 500м |
| Год постройки | - | - | - |
| Материалы стен дома | кирпич | кирпич | кирпич |
| Этаж/этажность | один |  |  |
| Площадь общая, кв.м. | 62,5 | 46,0 | 65,0 |
| Площадь жилая, кв.м. | - | - | - |
| Высота потолка, м | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Тип планировки | обычная | обычная | обычная |
| Балкон/лоджия | нет | нет | нет |
| Отделка квартиры | обычная | обычная | обычная |
| Состояние квартиры | хорошее | хорошее | хорошее |
| Коммуникации | частичное присутствие | частичное присутствие | частичное присутствие |
| Системы безопасности | + | + | + |
| Телефон | + | + | + |
| Цена, р. | 1500000 | 1400000 | 2000000 |
| Цена за 1 кв.м., р. | 24000 | 30434 | 30769 |
| Источник информации | СМИ | СМИ | СМИ |
| Контактный телефон |  |  |  |

Произведем корректировку, результаты сведем в табл.17.

*Таблица17*

Внесение корректировок цен аналогов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Корректировки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Цена за 1 кв.м., р. | 24000 | 30434 | 30769 |
| 3. Перевод цены предложения в цену сделки, коэфф. | -5% | -5% | -5% |
|
| 3. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 22800 | 28913,04 | 29230,77 |
|
| 4. Время прод./предл., коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 5. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 22800 | 28913,04 | 29230,77 |
|
| 6. Имущественные права, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 7. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 22800 | 28913,04 | 29230,77 |
|
| 8. Условия финансирования, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 9. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 22800 | 28913,04 | 29230,77 |
|
| 10. Местоположение, коэфф.  | Лучше 5%К-т 0,95 | Хуже 5%К-т 1,05 | Лучше 6%К-т 0,94 |
| 11. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 21660 | 30358,7 | 27476,92 |
|
| 12. Транспортная доступность, коэфф.  | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 13. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 21660 | 30358,7 | 27476,92 |
|
| 14. Материалы стен дома, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 15. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 21660 | 30358,7 | 27476,92 |
|
| 16. Этаж, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 17. Скорректированная цена, 1 кв.м, р. | 21660 | 30358,7 | 27476,92 |
|
| 18. Площадь, коэфф. | Лучше 5%К-т 0,95 | Хуже 5%К-т 1,05 | Лучше 6%К-т 0,94 |
| 19. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 20577 | 31876,63 | 25828,31 |
|
|

*Окончание таблицы 17*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 20. Высота потолка, коэфф.  | Хуже 3%К-т 0,97 | Хуже 3%К-т 0,97 | Хуже 3%К-т 0,97 |
| 21. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
| 22.Планировка | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 23. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 24. Балкон/лоджия, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 25. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 26. Отделка, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 27. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 28. Состояние, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 29. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 30. Коммуникации, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 31. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 32. Системы безопасности, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 33. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 34. Телефон, коэфф. | такой же 1,0 | такой же 1,0 | такой же 1,0 |
| 35. Скорректированная цена, 1 кв.м., р. | 19959,69 | 30920,33 | 25053,46 |
|
| 36. Суммарная корректировка [35/01]  | 0,831654 | 1,015954 | 0,814237 |
| 37. Вес (от 1 до 3) | 2 | 1 | 3 |
| 38. Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., р. | 24333,35 |
|

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. квартир производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, с учетом НДС определяется по формуле

С = С1 кв.м× Sкв.

где С1 кв.м  — средневзвешенная стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры (строка 38 таблицы 18); Sкв — площадь оцениваемой квартиры.

С=24333,35х58,2 = 1416200,97 руб.

Полученный результат округляется и равен 1416000руб.

*6. Согласование результатов в итоговую оценку стоимости*

Расчет удельных весовых показателей приведен в табл. 18.

*Таблица 18*

Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Критерии | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Достоверность информации | 30 | 40 | 30 |
| 2. Полнота информации | 20 | 50 | 30 |
| 3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 5 | 60 | 35 |
|
| 4. Способность учитывать конъюнктуру рынка | 6 | 65 | 29 |
| 5. Способность учитывать местоположение | 10 | 42 | 48 |
| 6. Допущения, принятые в расчетах | 30 | 40 | 30 |
| 7. Сумма баллов (01+02+03+04+05+06) | 101 | 297 | 202 |
| 8. Удельные весовые показатели,% (07/600) | 0,17 | 0,5 | 0,33 |

Итоговая стоимость объекта (табл. 19) оценки определяется по формуле

 ,

где V — рыночная стоимость объекта оценки, р.; V1, V2, V3 — стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, р.; Q1 , Q2 , Q3 — средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

*Таблица 19*

Определение итоговой стоимости объекта недвижимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование подхода | Стоимость, р. | Весовой показатель | Доля в итоговой стоимости, р. |
| Затратный подход | 695000 | 0,17 | 118150 |
| Сравнительный подход | 1416000 | 0,5 | 708000 |
| Доходный подход | 1752000 | 0,33 | 578160 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, р. | 1404310 |

По итогам согласования делается заключение о стоимости объекта оценки и составляется сертификат стоимости).

# Глоссарий

*База оценки*—вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Внешний износ*— износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

***Восстановительная стоимость*** - стоимость воспроизводства объекта недвижимости (здания, сооружения и т. п.).

*Вторичный рынок* – это один из основных сегментов рынка недвижимости. Рынок вторичной недвижимости – это, прежде всего, рынок купли-продажи объектов недвижимости, уже бывших в эксплуатации, в отличии от первичного рынка, права на объекты которого оформляются впервые.

*Дата оценки* — дата, по состоянию на которую произведена оценка.

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

*Допущения* —утверждения, сделанные оценщиком в процессе оценки на основе его профессионального мнения, но не подкрепленные фактическими данными.

***Жилой дом*** – один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов РФ, федеральной ли муниципальной собственности.

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

***Заключение об оценке*** – документ, подготовленный на основании оценки, осуществленной профессиональным оценщиком и являющийся предметом договора между оценщиком (юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем) и потребителем услуг оценщика.

***Земельный участок*** – земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах и имеющая свой почтовый адрес.

*Индивидуальная оценка недвижимости* —это оценка конкретного объекта на определенную дату

*Износ имущества* — снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*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.

*Исследование (анализ) рынка недвижимости* представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

***Кадастровый номер*** – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует единое целое. Порядок образования кадастрового номера определено Постановлением правительства РФ № 475 от 15.04.96 г. «Об утверждении положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости и порядка заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Изменение границ земельного участка влечет за собой прекращение существования прежнего кадастрового номера. Уникальность кадастрового номера заключается в его постоянстве  в пространстве и времени. На территории России не может быть двух объектов недвижимости с одинаковыми номерами. Уже использованный кадастровый номер не может быть присвоен другому объекту недвижимости, даже если объект недвижимости под данным кадастровым номером физически или юридически прекратил свое существование.

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

*Метод дисконтирования денежных потоков*—оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

*Оценка имущества* — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Объект оценки* — имущество, предъявляемое к оценке.

*Оценщик имущества* — лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

*Отчет об оценке* ***–*** документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

*Объект сравнения имущества* — аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

*Ограничивающие условия* — заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

*Процедура оценки*— совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

*Процесс оценки* — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке

*Рыночная стоимость* ***–*** расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести

*Рынок недвижимости* — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это сложная структура, цель которой — свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

*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.

*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.

*Сравнительный подход*— совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о сделках с ними.

*Скорректированная цена имущества* — цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Физический износ* — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

*Функция оценки* — это сфера ее последующего использования.

*Функциональный износ*— износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА**

Настоящим Оценщик, выполнявшие данную работу, подтверждают, что у них не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ с изм. и доп. от 21.12.2001 г., 21.03.2002 г., 14.11.2002 г., 10.01.2003 г., 27.02.2003 г. и «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. № 519, Постановлениями Правительства Российской Федерации и инструктивными материалами Министерства финансов РФ.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики, и привлеченный для выполнения работы по оценке персонал соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.