|  |  |
| --- | --- |
| **Z:\GRAND NEVA\2014\САЙТ\Картинки в JPEG разные\наборофисные\education.png** | **Оценщик занимающийся частной практикой Пичукан А. Я.**  ***tel. SPb: 989-77-97, tel:*** ***+7(952)289-77-97***  ***tel.: +7(953)357-03-10, +7(952)273-55-77***  ***E-mail: pi-cpo@yandex.ru; pichukanprice@yandex.ru*** |

***ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ***

***РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ***

**ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – КВАРТИРЫ,**

**РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:**

**г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | **Фишкова И.В.** |
| **Дата проведения оценки:** | **25.01.2014** |
| **Дата составления отчета:** | **27.01.2014** |
| **Порядковый номер отчета:** | **29/01/14** |

|  |
| --- |
| **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  **2023** |

**Заказчик оценки Фишкова И.В.**

**Уважаемая Ирина Викторовна!**

В соответствии с Договором № 29/01/14 от 25.01.2014 и Заданием на оценку оценщиком ЧПО Пичукан А. Я. выполнена оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и Федеральными Стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015, ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, ФСО №9 Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015, целью оценки в рамках работы по данному отчету является определение рыночной и ликвидационной стоимости, а результаты оценки будут использованы для предоставления отчета в банк с целью принятия управленческого решения.

Предполагается, что результаты проведенной специалистами ЧПО Пичукан А. Я. оценки будут использованы для предоставления отчета в банк с целью принятия управленческого решения.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об 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 в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что:

|  |
| --- |
| **Рыночная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014, округленно составляет:**  **4480000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)** |

|  |
| --- |
| **Ликвидационная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014 составляет:**  **3136000 (Три миллиона сто тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Оценщик занимающийся частной практикой** | **А. Я. Пичукан** |
|  |  |
|  |  |

*СОДЕРЖАНИЕ*

[Краткое изложение основных фактов и выводов 5](#_Toc171444255)

[1. Основные предположения и ограничивающие условия 9](#_Toc171444256)

[2. Особые допущения 10](#_Toc171444257)

[2. Законодательство, нормативные акты, используемая литература. 11](#_Toc171444258)

[3. Термины и определения 12](#_Toc171444259)

[4. Общая часть 13](#_Toc171444260)

[5. Описание процесса оценки 15](#_Toc171444261)

[6. Описание объекта оценки 16](#_Toc171444262)

[7. Обзор ситуации на вторичном рынке жилья и анализ социально-экономического положения РФ, Санкт-Петербурга и Ленинградской области 21](#_Toc171444263)

[8. Анализ наиболее эффективного использования 22](#_Toc171444266)

[9. Определение рыночной стоимости объекта оценки 23](#_Toc171444267)

[9.1. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом 23](#_Toc171444268)

[9.2. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом 23](#_Toc171444269)

[9.3. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом 24](#_Toc171444270)

[табл. 9.3.2 29](#_Toc171444271)

[10. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки 40](#_Toc171444272)

[Vlik = Vryn - Vryn \* Plik = Vryn - Vryn \* 10% = 4480000 - 4480000 \* 10% = 3136000 руб. 41](#_Toc171444273)

[11. Согласование результатов и заключительное решение о рыночной и ликвидационной стоимости объекта 42](#_Toc171444274)

[12. Сертификат рыночной и ликвидационной стоимости 43](#_Toc171444275)

[Список использованной литературы 44](#_Toc171444276)

[13. ПРИЛОЖЕНИЯ 45](#_Toc171444277)

[13.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Правоустанавливающие документы юридического лица, диплом об образовании Оценщика, свидетельство о повышении квалификации, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, страховые полисы юридического лица и оценщика, сертификаты оценщика. 46](#_Toc171444278)

[13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Задание на оценку 46](#_Toc171444279)

[13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Акт осмотра объекта оценки 47](#_Toc171444280)

[13.4. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы, устанавливающие количественные и качественные 48](#_Toc171444281)

[характеристики объекта оценки 48](#_Toc171444282)

[13.5. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Список объектов-аналогов используемых при проведении оценки 48](#_Toc171444283)

# Краткое изложение основных фактов и выводов

|  |  |
| --- | --- |
| **I. Исходная информация об объекте оценки** | |
| **Адрес объекта:** | г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231 |
| **Вид объекта оценки** | Квартира |
| **Этаж расположения объекта оценки** | 16-й этаж |
| **Количество комнат** | 3 |
| **Высота потолков** | 2,76 (Две целых семьдесят шесть сотых м.) |
| **Общая площадь объекта оценки** | 57,4 (Пятьдесят семь целых четыре десятых кв. м.) |
| **Жилая площадь объекта оценки** | 27,9 (Двадцать семь целых девять десятых кв. м.) |
| **Площадь кухни** | 6,2 (Шесть целых две десятых кв. м.) |
| **Состояние объекта оценки** | удовлетворительное |
| **Планировка объекта оценки** | двухсторонняя |
| **Вид из окон объекта оценки** | во двор |
| **Соответствие планировки представленным документам** | соответствует. Изменения согласно представленной документации не выявлены. |
| **Наличие и количество балконов/лоджий** | лоджия |
| **Остекление балконов/лоджий** | да |
| **Необходимость проведения ремонтных работ объекта оценки** | есть необходимость проведения ремонтных работ в квартире |
| **Состояние подъезда объекта оценки** | отличное |
| **Обеспеченность инженерными коммуникациями** | водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, центральное горячее водоснабжение |
| **Собственники объекта** | Фишкова Ирина Викторовна |
| **Балансовая стоимость объекта** | Нет данных |
| **II. Информация о здании расположения объекта оценки** | |
| **Этажность здания объекта оценки** | 24 |
| **Год постройки здания** | 2013 |
| **Тип здания объекта оценки** | панельный многоэтажный |
| **Материал стен здания** | кирпич, монолит |
| **Материал перекрытий здания** | железобетон |
| **Этаж расположения объекта оценки / Количество этажей здания** | 2/9 |
| **Наличие подземных этажей, парковки** | есть |
| **Состояние внешнего вида фасада здания** | отличное |
| **Физический износ здания** | 0 % |
| **Выводы о наличии либо отсутствии существенных дефектов здания** | в ходе осмотра не выявлены дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования. Здание пригодно к эксплуатации. |
| **Выводы о целесообразности проведения капитального ремонта здания с отселением жильцов** | в настоящее время и в будущем капитальный ремонт здания с отселением жильцов не требуется, его проведение не является целесообразным. |
| **III. Характеристики прилегающей территории объекта оценки** | |
| **Район местоположения объекта оценки** | Московский |
| **Ближайшая станция метрополитена** | Звездная |
| **Расстояние до ближайшей станции метрополитена** | 1000 (Одна тысяча м.) |
| **Ближайшая железнодорожная станция** | Среднерогатовская |
| **Расстояние до ближайшей железнодорожной станции** | 1700 (Одна тысяча семьсот м.) |
| **Транспортная доступность объекта оценки** | нормальная |
| **Объекты снижающие либо повышающие привлекательность района локального расположения здания объекта оценки и двора** | объектом влияющие на привлекательность двора расположения здания и самого здания является полузакрытый двор и организация локальной рекреационной зоны жильцов |
| **Благоустройство двора расположения объекта оценки** | благоустроенный двор. |
| **IV. Информация для оценки стоимости** | |
| **Дата проведения оценки** | 25.01.2014 |
| **Дата осмотра объекта оценки** | 25.01.2014 |
| **Дата составления отчета** | 27.01.2014 |
| **Предел применения полученного результата** | до 27.07.2014 |
| **Основание для проведения оценки** | Договор № 29/01/14 от 25.01.2014 и Задание на оценку |
| **Цель оценки** | Определение стоимости объекта недвижимости в соответствии с:  Цель настоящей оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости |
| **Назначение оценки** | для предоставления отчета в банк с целью принятия управленческого решения. |
| **Оцениваемые права** | Право собственности |
| **Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки** | договор участия в долевом строительстве №ТП1/5-334/193 от 06.03.2012 г., акт приема-передачи квартиры от 11.12.2013 г., тех план пом. от 09.01.2014 г. |

11###rec

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **VI. Информация о Заказчике оценки объекта** | | | | |
| **Реквизиты заказчика** | | Фишкова И.В.  паспорт 40 05 №861745, выдан 33 отд. милиции Московского р-на СПб 25.03.2006 г., регистрация СПб, Витебский пр., дом 31, корп. 3, кв. 19 | | |
| **VII. Краткое описание местоположения объекта оценки** | | | | |
| **Общая характеристика микрорайона** | Жилая застройка. | | | |
| **Социальная инфраструктура[[1]](#footnote-1)** | Нормальная. В пределах пешеходной доступности от объекта оценки имеются: магазины, кафе, рестораны, аптеки, школы, детские сады, гаражи, стоянки. | | | |
| **Транспортная доступность[[2]](#footnote-2)** | Общественным транспортом нормальная: Ближайшая станция метро «Звездная» находится на расстоянии порядка 1000 (Одна тысяча метров). Ближайшие потоки общественного транспорта проходят на расстоянии порядка 5 мин. ходьбы (автобусы, маршрутные такси) Ближайшая ж/д станция «Среднерогатовская» находится на расстоянии порядка 1700 (Одна тысяча семьсот метров).  Автомобильным транспортом: подъезд легкового и грузового автотранспорта не ограничен. | | | |
| **Состояние окружающей среды** | Хорошее (специальные исследования не проводились). | | | |
| **IIX. Результаты оценки стоимости** | | | | |
| **Наиболее эффективное использование объекта** | | | Жилое | |
| **Особые допущения** | | | 1) В соответствии с Заданием на оценку технические характеристики объекта приняты согласно данным Акта осмотра. | |
| **Результаты оценки стоимости в рамках используемых подходов:** | | | | |
| Затратный подход: | | | | Не использовался |
| **Доходный подход:** | | | | Не использовался |
| **Сравнительный подход, руб:** | | | | **4480000**  **(Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)** |
| **Рыночная стоимость объекта оценки, руб.** | | | | **4480000**  **(Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)** |
| **Рыночная стоимость 1 кв.м общей площади, руб.** | | | | 78049  (Семьдесят восемь тысяч сорок девять рублей 00 копеек ) |
| **Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.** | | | | 3136000  (Три миллиона сто тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек) |

# 1. Основные предположения и ограничивающие условия

**ограничения###**

# 2. Особые допущения

**допущения###**

# 2. Законодательство, нормативные акты, используемая литература.

**ФСО###**

# 3. Термины и определения

**термины###**

# 4. Общая часть

В соответствии с Договором № 29/01/14 от 25.01.2014 и Заданием на оценку специалистами ЧПО Пичукан А. Я. выполнена оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231.

Целью оценки является определение стоимости объекта недвижимости в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и Федеральными Стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015, ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, ФСО №9 Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 с целью: определение рыночной и ликвидационной стоимости.

Рыночная стоимость в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.3) и в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (гл.3 п.6) определяется следующим образом: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства», то есть когда:

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

Это определение соответствует Международным стандартам оценки, в которых рыночная стоимость характеризуется следующим образом:

*Рыночная стоимость - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцов в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.*

(Международные стандарты оценки МСО 2005, М., 2005, с.94)

*Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.*

(Федеральные стандарты оценки ФСО № 2)

Оцениваемые права: право собственности.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

* Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
* Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Полная юридическая экспертиза чистоты прав собственности на оцениваемую квартиру не производилась. В соответствии с Заданием на оценку предполагается наличие полного права собственности на квартиру без отягощения какими-либо обременениями.

**Правоустанавливающие документы**:

договор участия в долевом строительстве №ТП1/5-334/193 от 06.03.2012 г., акт приема-передачи квартиры от 11.12.2013 г., тех план пом. от 09.01.2014 г.

**Заказчик оценки объекта:**

Фишкова И.В.

**Собственник объекта:**

Фишкова Ирина Викторовна

Предполагаемое использование отчета об оценке: для предоставления отчета в банк с целью принятия управленческого решения.

Заказчик представил следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

договор участия в долевом строительстве №ТП1/5-334/193 от 06.03.2012 г., акт приема-передачи квартиры от 11.12.2013 г., тех план пом. от 09.01.2014 г.

Дата оценки **– 25.01.2014.**

Дата осмотра объекта **– 25.01.2014.**

Дата составления отчета – **27.01.2014.**

Предел применения полученного результата – до **27.07.2014.**

# 5. Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

**Обследование объекта.** Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, его описания, исследования его состояния и выделения особенностей. После этого производится анализ возможных вариантов использования объекта с целью нахождения наилучшего и наиболее эффективного.

**Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ.** На данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно предложенным к продаже и проданным. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиком и другими специалистами рынка недвижимости.

**Анализ наиболее эффективного использования.** Вывод о НЭИ делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта.

**Применение методов оценки объекта.** Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических метода (затратный, доходный и сравнительный). Описание каждого метода, исходные данные, допущения, результаты расчета либо обоснование отказа от применения подхода содержатся в соответствующих разделах отчета.

**Подготовка отчета о рассчитанной стоимости.** На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета об оценке стоимости. Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

# 6. Описание объекта оценки[[3]](#footnote-3)\*

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика локального местоположения объекта оценки** | |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| **Адрес объекта оценки** | г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231 |
| **Общая характеристика микрорайона, в котором расположен объект оценки** | Преобладающая застройка: Жилая  Зеленые насаждения: в пределах пешеходной доступности есть  Водоемы/реки: в пределах транспортной доступности есть |
| **Социальная инфраструктура микрорайона** | В пределах пешеходной доступности от объекта оценки имеются: магазины, кафе, рестораны, аптеки, медицинские учреждения, школы, детские сады, милиция, гаражи, стоянки. |
| **Транспортная доступность** | Общественным транспортом нормальная: Ближайшая станция метро «Звездная» находится на расстоянии порядка 1000 (Одна тысяча метров). Ближайшие потоки общественного транспорта проходят на расстоянии порядка 5 мин. ходьбы (автобусы, маршрутные такси) Ближайшая ж/д станция «Среднерогатовская» находится на расстоянии порядка 1700 (Одна тысяча семьсот метров).  Автомобильным транспортом: подъезд легкового и грузового автотранспорта не ограничен. |
| **Здание расположено** | Здание расположено в квартале, район местоположения здания объекта оценки Московский. |
| **Вход в подъезд** | С улицы посредством прохода через дверь. |
| **Парковка** | во дворе, специально отведенная стоянка. |
| **Объекты снижающие либо повышающие привлекательность района локального расположения здания объекта оценки и двора** | объектом влияющие на привлекательность двора расположения здания и самого здания является полузакрытый двор и организация локальной рекреационной зоны жильцов |
| **Благоустройство двора расположения объекта оценки** | благоустроенный двор. |

**Характеристики здания**

|  |  |
| --- | --- |
| **Этажность здания объекта оценки** | 24 |
| **Год постройки здания** | 2013 |
| **Тип здания объекта оценки** | панельный многоэтажный |
| **Материал стен здания** | кирпич, монолит |
| **Материал перекрытий здания** | железобетон |
| **Этаж расположения объекта оценки / Количество этажей здания** | 2/9 |
| **Наличие подземных этажей, парковки** | есть |
| **Состояние внешнего вида фасада здания** | отличное |
| **Физический износ здания** | 0 % |
| **Выводы о наличии либо отсутствии существенных дефектов здания** | в ходе осмотра не выявлены дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования. Здание пригодно к эксплуатации. |
| **Выводы о целесообразности проведения капитального ремонта здания с отселением жильцов** | в настоящее время и в будущем капитальный ремонт здания с отселением жильцов не требуется, его проведение не является целесообразным. |
| **Наличие инженерной инфраструктуры** | Здание обеспечено наличием следующих коммуникаций: водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, центральное горячее водоснабжение. |

**Состояние подъезда, лестничной клетки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Благоустройство и состояние подъезда** | отличное |
| **Дополнения** | - |

**Характеристики квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| **Этаж расположения объекта оценки** | 16-й этаж |
| **Количество комнат** | 3 |
| **Высота потолков** | 2,76 (Две целых семьдесят шесть сотых м.) |
| **Общая площадь объекта оценки** | 57,4 (Пятьдесят семь целых четыре десятых кв. м.) |
| **Жилая площадь объекта оценки** | 27,9 (Двадцать семь целых девять десятых кв. м.) |
| **Площадь кухни** | 6,2 (Шесть целых две десятых кв. м.) |
| **Состояние объекта оценки** | удовлетворительное |
| **Планировка объекта оценки** | двухсторонняя |
| **Вид из окон объекта оценки** | во двор |
| **Соответствие планировки представленным документам** | соответствует. Изменения согласно представленной документации не выявлены. |
| **Наличие и количество балконов/лоджий** | лоджия |
| **Остекление балконов/лоджий** | да |
| **Необходимость проведения ремонтных работ объекта оценки** | есть необходимость проведения ремонтных работ в квартире |
| **Обеспеченность инженерными коммуникациями** | водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, центральное горячее водоснабжение |

***\* Примечание:***

***Евростандарт*** *– квартира пригодна к использованию по своему функциональному назначению, не имеет дефектов конструктивных элементов пола, потолка, оконных и дверных проемов, стен. Проведен ремонт с комплексным использованием импортных отделочных материалов. Квартира оснащена высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в отличном состоянии.*

***Отличное*** *- квартира пригодна к использованию по своему функциональному назначению, не имеет видимых дефектов конструктивных элементов пола, потолка, оконных и дверных проемов, стен. Проведен ремонт с использованием отделочных материалов преимущественно отечественного производства. Квартира оснащена электротехническим, санитарно-техническим оборудованием находящимся в работоспособном состоянии.*

***Хорошее*** *- квартира пригодна к использованию по своему функциональному назначению без необходимости проведения ремонта. Имеет незначительные видимые дефекты конструктивных элементов пола, потолка, оконных или дверных проемов (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов), не влияющие на общую функциональность объекта. Электротехнические, санитарно-технические приборы находятся в работоспособном состоянии.*

***Удовлетворительное*** *- квартира пригодна к использованию по своему функциональному назначению. Имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов). Электротехнические, санитарно-технические приборы находятся в работоспособном состоянии.*

***Требуется ремонт*** *- квартира пригодна к использованию по своему функциональному назначению при условии проведения ремонта. Имеет дефекты, устранимые с помощью проведения ремонта (трещины в конструкциях, нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади более 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов). Электротехнические, санитарно-технические приборы находятся частично в работоспособном состоянии.*

**ВЫВОДЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика микрорайона** | Преобладающая застройка: Жилая  Зеленые насаждения: в пределах пешеходной доступности есть  Водоемы/реки: в пределах транспортной доступности есть. В пределах пешеходной доступности от объекта оценки имеются: магазины, кафе, рестораны, аптеки, медицинские учреждения, школы, детские сады, милиция, гаражи, стоянки. |
| **Транспортная доступность** | Общественным транспортом нормальная: Ближайшая станция метро «Звездная» находится на расстоянии порядка 1000 (Одна тысяча метров). Ближайшие потоки общественного транспорта проходят на расстоянии порядка 5 мин. ходьбы (автобусы, маршрутные такси) Ближайшая ж/д станция «Среднерогатовская» находится на расстоянии порядка 1700 (Одна тысяча семьсот метров).  Автомобильным транспортом: подъезд легкового и грузового автотранспорта не ограничен. |
| **Характеристики здания** | Этажность здания с расположенной квартирой 24. Тип здания панельный многоэтажный. |
| **Характеристика подъезда** | Вход в подъезд осуществляется посредством прохода через оборудованный дверью дверной проем. Состояние подъезда можно охарактеризовать как "отличное". |
| **Характеристика квартиры** | Состояние квартиры “удовлетворительное”. |

**Позиционирование объекта оценки**

**Позиционирование объекта –** это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи или аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Как указывается далее, в оценке объекта используется метод сравнения продаж. В связи с этим, Оценщики исследуют те сегменты рынка, которые могут являться базой для расчетов стоимости объекта тем или иным методом в рамках обозначенных подходов.

Объект представляет собой 3 комнатную квартиру в 24–этажном здании типа «панельный многоэтажный», который расположен в жилой части района Московский, который характеризуется достаточно устойчивым спросом на приобретение жилья.

Следовательно, **по наиболее вероятному использованию объект может позиционироваться в сегменте вторичного рынка 3 комнатных квартир в 24–этажных домах типа «панельный многоэтажный» с местоположением в районе Московский города Санкт-Петербург.**

**Фотографии объекта оценки**

1####2

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки располагается на территории района Московский.

1#####1

Рис. 6.1. План в масштабе города.

1#####2

Рис. 6.2. План в масштабе района.

1#####3

Рис. 6.3. План в масштабе квартала.

Характеристика района местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению Санкт-Петербурга, район расположения объекта оценки Московский.

1###1

# 7. Обзор ситуации на вторичном рынке жилья и анализ социально-экономического положения РФ, Санкт-Петербурга и Ленинградской области

7###obj

# 8###rf

# 9###reg

# **8. Анализ наиболее эффективного использования**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный, для выявления оптимального варианта использования собственности.

Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность** (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

***Анализ использования участка как условно незастроенного***

В данном отчете анализ участка как незастроенного не проводился по следующим причинам:

* Оценивается жилая квартира в многоквартирном доме;
* Участок, относящийся к объекту оценки, не выделен в натуре.

***Анализ использования участка с имеющимися на нем улучшениями***

При выборе наиболее эффективного использования Оценщик руководствовался следующими соображениями:

* Объект расположен в микрорайоне жилой застройки;
* Исходя из принятых допущений, а также условий правомочности и текущего использования, назначение объекта оценки – жилое.

***Таким образом, учитывая вышеперечисленные факты, наиболее эффективной функцией использования оцениваемого Объекта (квартиры) является жилая.***

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

* затратный подход;
* доходный подход;
* подход сравнительного анализа продаж.

В соответствии с п.5.1 «Временного положения о порядке оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности», утвержденного распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга № 113-р от 01.08.96, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три метода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных методов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

## 9.1. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственности или в аренде) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим метод при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В данном случае затратный подход не применялся так как: объектом оценки является встроенное помещение, достоверно определить стоимость строительства которого практически невозможно. Кроме того, существует проблема в корректной оценке стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки.

## 9.2. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Объект оценки нельзя отнести к категории элитных квартир. Сдача отремонтированной квартиры в аренду под элитное жилье, приносящее высокий доход, весьма сомнительна.

Рынок типового жилья формируется на иных принципах, чем доходное вложение капитала – в основном в аренду сдается жилье, в котором, по тем или иным причинам, временно не проживают хозяева, а отношение стоимости недвижимости к величине годовой арендной ставке существенно (в 5-10 раз) ниже, чем при ином функциональном назначении (по этой причине пока отсутствуют предприниматели, вкладывающие деньги в типовое жилье с целью получения доходов от сдачи его в аренду). Поэтому анализ потока доходов от сдачи в аренду рядовой квартиры приведет к заведомо заниженной оценке стоимости объекта недвижимости.

Объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, которая приобретается для проживания или последующей перепродажи, а не для извлечения дохода от сдачи её в аренду, поэтому Оценщики пришли к заключению не применять доходный подход при оценке данного объекта.

## 9.3. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

*Методы расчета*

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

1. Количественные методы:

* анализ пар данных;
* статистический анализ;
* графический анализ;
* анализ тенденций;
* анализ издержек.

1. Качественные методы:

* относительный сравнительный анализ;
* распределительный анализ;
* метод экспертных оценок.

*Анализ пар данных* имеет ограниченное применение, поскольку доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить поправки, относимые ко всем имеющимся переменным параметрам. Поправка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, как единственная продажа не отражает рыночной стоимости. На этом основании принято решение не использовать метод пар данных в целях настоящей оценки.

В оценочной деятельности широко применяют *статистический анализ рыночных данных*[[4]](#footnote-4). Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии достоверных и актуальных данных позволяет получить наиболее точные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает оценка, тем больше объектов-аналогов необходимо использовать для получения значимого результата. Как правило, статистически значимые результаты при применении метода статистического анализа с использованием корреляционно-регрессионных моделей получаются в случае, когда на один ценообразующий фактор приходится пять и более объектов-аналогов. Таким образом, для учета при проведении оценки влияния восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка аренды зачастую не позволяет получить достаточное количество сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

*Относительный сравнительный анализ* заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынков недвижимости.

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшего показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. C этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества.

Таким образом, методология оценки величины рыночной стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

*Структура расчета*

1. Определение ценообразующих факторов и их весов.
2. Выбор объектов-аналогов и их описание.
3. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».

* Поправка (корректировка) на права на объект.
* Поправка (корректировка) на условия финансирования.
* Поправка (корректировка) на условия сделки.
* Поправка (корректировка) на дату сделки.

1. Кодировка градаций ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
2. Нормировка (приведение кодов к относительным величинам).
3. Расчет показателей качества как сумма нормированных кодов для объектов-аналогов с учетом весов ценообразующих факторов.
4. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости цены объекта-аналога от показателя качества.
5. Определение коэффициентов модели зависимости величины рыночной стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов.
6. Верификация (проверка) качества моделирования.

*Расчет методом сравнительного анализа*

Метод основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рубль РФ за метр общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

В оценочной практике выделяют следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: набор прав на недвижимость, условия финансирования сделки, условия продажи, время совершения сделки купли-продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При кумулятивных корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Характерным признаком рынка недвижимости в Санкт-Петербурге на дату проведения оценки являлось отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации о регистрируемых сделках.

Поэтому для определения стоимости Объекта оценки в качестве основной информации Оценщики воспользовались предложениями к продаже квартир общей площадью сопоставимой по площади с объектом оценки в домах аналогичной технической характеристики в районе местоположения и близким к объекту оценки, опубликованными на сайтах [www.bn.ru](http://www.bn.ru) (Каталог “Бюллетень недвижимости») и [www.emls.ru](http://www.emls.ru).

Выявленные аналоги представлены в таблице 9.3.1.

**Таблица 9.3.1**

1#1

**Выбор элементов сравнения**

В качестве элементов сравнения был использован показатель: цена за 1 кв.м общей площади квартиры. Данный удельный показатель широко используется на рынке: в периодических изданиях публикуются данные его анализа, этот показатель часто используется субъектами рынка при мотивации цен.

**Корректировки цены по элементам сравнения[[5]](#footnote-5)**

***Корректировка цены по последовательным элементам сравнения***

**Поправка на передаваемые права.** У всех аналогов и у объекта оценки в результате продажи передаются права собственности, корректировка не вводится.

**Поправка на условия финансирования.** У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Приведенные выше цены аналогов предусматривают единовременный платеж, в связи с этим корректировка не применялась.

**Поправка на дату продажи.** Все значения цен объектов-аналогов корректируются на дату оценки. Корректировка проводится на основе информации об изменении цен продаж, приведенной в обзоре состояния вторичного рынка жилья в Санкт-Петербурге по следующей формуле:

**,**

где *Kt* – корректировка на время продажи, %;

*τi*  – изменение стоимости во времени от базового периода до даты сделки объекта-аналога;

*τo*  – изменение стоимости во времени от базового периода до даты проведения оценки.

Таким образом, для объектов, выставленных на продажу 25.01.2014, применена корректировка 0,00%.

**Корректировки на условия сделки** проводятся в Таблице 9.3.2 «Последовательные корректировки по первой группе элементов сравнения».

**Поправка на торг.** По результатам консультаций со специалистами риэлтерских фирм, работающих на рынке жилой недвижимости СПб, Оценщики пришли к выводу применить корректировку равную -3,00%.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

## табл. 9.3.2

1#2

***Корректировка цены по независимым элементам сравнения***

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – “относительный сравнительный анализ”.

Чтобы оценить стоимость объекта, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики аналогов. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу “чем лучше характеристика, тем выше код”.

Метод позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся: общая площадь, площадь кухни, расстояние до станции метро, санузел, состояние, этаж/этажность и др.

***Описание применяемых типовых корректировок цены по независимым элементам сравнения***

|  |
| --- |
| **Корректировка на площадь кухни.** |
| Корректировка на площадь кухни. Данный фактор рассматривается исходя из того, что потенциальный покупатель отдаст предпочтение той квартире, в которой при прочих равных условиях кухня имеет большую площадь. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на состояние квартиры.** |
| Корректировка на состояние квартиры. Стоимость квартиры зависит от состояния ее внутренней отделки. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на общую площадь.** |
| Корректировка на общую площадь квартиры. Данная корректировка применяется исходя из соображения, что объект меньшей площадью имеет большую ликвидность, и поэтому, при прочих равных условиях его удельная стоимость выше. Корректировка на общую площадь включает в себя корректировку на количество комнат, чтобы не было возможности применения двойных корректировок. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на местоположение объекта оценки.** |
| Корректировка на местоположение. Данный фактор рассматривается исходя из того, что у объекта оценки и объектов-аналогов различные расстояния до ближайшей станции метрополитена и других объектов имеющих значение для непосредственного проживания, соответственно близость расположения к станции или локальным объектам притяжения (зонам отдыха, торговым центрам) влияет на стоимость квартиры. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на санузел.** |
| Корректировка на санузел. Данный фактор рассматривается исходя из того, что у объекта оценки и объектов-аналогов различные типы санузлов. Как правило, если в квартирах раздельный или совмещенный санузлы, то это влияет на стоимость квартиры. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на этаж/этажность.** |
| Корректировка на этаж. Квартиры, расположенные на первых и последних этажах, продаются дешевле, поэтому данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. При соответствии объектов аналогов по этажности объекту оценки данная корректировка не проводится. |
| **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций в квартире.** |
| Корректировка на наличие коммуникаций. Стоимость комнаты зависит от наличия коммуникаций в квартире. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |
| **Корректировка на тип дома.** |
| Корректировка на тип дома. Стоимость комнаты зависит от конструктива здания в котором она расположена. Данный показатель ранжируется по степени проявления его свойств, каждому из которых присваиваются числовые значения. |

Кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов выполнена ниже в таблице 9.3.3.

**табл. 9.3.3**

1#3

После кодирования ценообразующих факторов, по которым имеются различия у объектов аналогов и объекта оценки, производится приведение кодов к относительным величинам (нормировка) для того, чтобы уравнять влияние каждого из факторов на стоимость. Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Результат представлен в таблице 9.3.5. Далее было проведено взвешивание полученных относительных величин с помощью влияния факторов (в %), использованных в расчетах.

Влияние ценообразующего фактора на итоговую стоимость определяется при проведении корреляционно-регрессионного анализа путем определения влияния связи совокупного показателя качества объекта аналога и его стоимости, которая выявляется при максимизации коэффициента определенности.

Факторы по которым у объекта оценки и объектов аналогов имеются различия влияющие на стоимость объекта оценки, и по которым произведено ранжирование, и соответствующие факторам весовые коэффициенты представлены в таблице 9.3.4.

**Таблица 9.3.4**

1#5

***Нормировка (приведение кодов к относительным величинам)***

Нормировка подразумевает приведение всех кодировок к относительным величинам путем деления значения кода по каждому из факторов на максимальное значение кодов. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

***Расчет показателя качества***

Поскольку каждый из ценообразующих факторов по-разному влияет на величину рыночной стоимости, Оценщиком были определены веса для каждого из них (таблица 9.3.4). Далее нормированное значение кодировки перемножалось с весом фактора и суммировались. Результатом данной операций является интегральный показатель качества для объекта, который позволяет в цифровом виде отразить влияние совокупности характеристик на рыночную стоимость объекта.

Приведение кодов к относительным величинам и расчет показателей качества объектов представлен ниже в таблице 9.3.5.

**табл. 9.3.5**

1#4

По результатам кодирования, приведения и взвешивания рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта (строка “Сумма кодов”). В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов.

В таблице 9.3.6 приведены значения кодов представляющих собой совокупные показатели качества объектов аналогов после проведения соответствующих корректировок и соответствующие стоимости объектов аналогов скорректированные по первой группе последовательных корректировок.

**Таблица 9.3.6**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Порядковый № объекта-аналога*** | ***Сумма кодов – совокупный показатель качества объекта-аналога*** | ***Скорректированная стоимость объекта-аналога*** |
| 1 | 0,88 | 67436,80 |
| 2 | 0,83 | 79812,28 |
| 3 | 0,83 | 79701,67 |
| 4 | 0,74 | 75258,62 |
| 5 | 0,85 | 75654,6 |

*Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости стоимости квадратного метра площади объекта-аналога от показателя качества*

Применение сравнительного подхода подразумевает подбор аналогов объекта оценки и последующее моделирование стоимости объекта на основе известных цен аналогов. В отсутствии полных аналогов объекта, что характерно для задач оценки недвижимости, получение стоимости объекта возможно на основе линейных моделей регрессионного анализа. Данный подход позволяет повысить объективность и достоверность результатов оценки.

Практикующие оценщики в большинстве случаев своей деятельности решают задачи индивидуальной оценки, требующие вынесения суждения о стоимости конкретного объекта недвижимости без раскрытия состава и характера воздействия факторов, действующих на всем рынке. При достаточной активности и открытости рынка эксперт-оценщик может отобрать информацию об актуальных сделках с объектами недвижимости или предложений к таким сделкам для проведения анализа узкого сегмента рынка, охватывающего операции с однотипными объектами-аналогами, близкими по своим характеристикам к объекту оценки. На основе такого анализа строится статистическая модель, которая используется однократно для оценки стоимости интересующего объекта, а при необходимости оценки других объектов подбор рыночных данных осуществляется заново для каждого из них.

Такая процедура, с одной стороны, позволяет избежать проведения затратных полномасштабных исследований рынка, характерных для задач массовой оценки, с другой стороны, выводы оценщика базируются, как правило, на анализе весьма ограниченного объема рыночных данных. Однако статистически значимые результаты могут быть получены и при ограниченном, доступном для эксперта объеме рыночных данных при условии однородности выборки. Однородность обеспечивается целенаправленным отбором аналогов, управляемым экспертом-оценщиком. Такое формирование выборки может рассматриваться как планируемый статистический эксперимент.

Таким образом, основными особенностями применения регрессионных моделей и методов при решении задач индивидуальной оценки сравнительным подходом являются контролируемый характер и ограниченность выборки исходных рыночных данных.

При построении регрессионных моделей оценки недвижимости неизбежно встает вопрос о выборе типа регрессионной связи (мультипликативной или аддитивной). Содержательный анализ предметной области не позволяет отдать предпочтение какому-то конкретному виду зависимости. Можно привести ряд аргументов в пользу выбора линейной формы регрессионной зависимости при решении задач индивидуальной оценки:

* при малом числе наблюдений форма связи обычно четко не проявляется;
* линейная регрессионная модель отличается простотой, широкой известностью, теоретической разработанностью и возможностью получения хороших оценок;
* построение зависимости осуществляется для однородных объектов, по возможности наиболее близких по своим характеристикам, то есть в некоторой узкой окрестности оцениваемого объекта.

Оценщиком в ходе подтверждения используемой модели был проведен анализ результатов большого количества практических оценок объектов недвижимости, которые подтвердили отсутствие значимого преимущества мультипликативных моделей и возможность построения адекватных аддитивных (линейных) регрессионных моделей.

Таким образом, Оценщик считает возможным, при условии малого диапазона цен и близости характеристик объектов-аналогов к объекту оценки, использовать линейную функцию аппроксимации вида:

,

где:

* Y – наиболее вероятная величина стоимости квадратного метра общей площади объекта оценки;
* X – показатель качества объектов-аналогов;
* a и b – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы о линейном характере зависимости стоимости квадратного метра общей площади объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации) R2 > 0,70 гипотеза о линейном характере зависимости принимается.

*Определение коэффициентов модели зависимости стоимости квадратного метра общей площади объектов-аналогов от показателя качества объектов*

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости стоимости квадратного метра общей площади объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MS Excel 2013. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации R2 приведены на рисунке ниже.

*Зависимость стоимости квадратного метра общей площади от показателя качества объектов-аналогов рис. 9.3.1*

**Рисунок 9.3.1**

1#6

***Верификация (проверка) качества моделирования***

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации *R2*:

.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации ***R***2 не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщиков о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

1. *F*-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать ***F****-критерий* (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:



превышает критическое значение ***F*кр** распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы ***k*** и ***n***-***k***-1 и вероятностью α=1-γ. ***F*кр**  рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». ***F***-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего **.**

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

1. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте Х – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента  выполняется неравенство , то гипотеза о незначимости коэффициента  отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение *t* -критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости α и числе степеней свободы ***n***- ***k***-1, которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР».

1. Коэффициент вариации результирующего признака:

,

где *s* – стандартное отклонение ошибки,

 - среднее значение взвешенной стоимости квадратного метра объектов-аналогов, руб.

Коэффициент вариации в целях повышения достоверности результатов рассчитывается для взвешенных значений стоимостей удельных площадей объектов-аналогов относительно показателей качества.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33 %.

1. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

.

Чем меньше значения данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–10% и допустимое качество, если ее значение не превышает 15‑20%.

Результаты проверки качества полученной модели представлены в Таблице 9.3.7:

**Таблица 9.3.7**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | **Вывод** |
| Коэффициент детерминации R^2 | 0,78 | Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации |
| Расчётное значение F-критерия Фишера | 10,77 | Расчетное значение больше критического, следовательно уравнение следует принять значимым |
| Критическое значение F-критерия Фишера | 5,54 |
| Расчётное значение критерия Стьюдента | 3,28 | Расчетное значение больше критического, следовательно коэффициент следует принять значимым |
| Критическое значение критерия Стьюдента | 2,35 |
| Коэффициент вариации, % | 7% | Коэффициент вариации меньше 33%, что свидетельствует о хорошем качестве расчетной модели |
| Средняя ошибка аппроксимации, % | 2,5% | Полученное значение свидетельствует о хорошем качестве расчетной модели |

По всем основным показателям полученная модель прошла проверку на качество, следовательно, мы можем применить уравнение зависимости для расчета величины рыночной стоимости Объекта оценки.

***Определение наиболее вероятного значения стоимости квадратного метра общей площади объекта оценки***

Для определения стоимости квадратного метра общей площади объекта оценки необходимо в соответствии с результатами графического анализа использовать формулу указанную на рисунке 9.3.1 представляющую собой линейную функцию вида:

Y = A \* X + B

где:

А – угловой коэффициент уравнения аппроксимирующей линейной функции равен 49917;

В – свободный член уравнения аппроксимирующей линейной функции равен +36 887;

Y – наиболее вероятное значение стоимости квадратного метра общей площади, руб. за 1 кв. м (искомая величина);

X – показатель качества оцениваемого объекта равен 0,83 (определен в таблице 9.3.5).

При подстановке суммарного показателя качества объекта оценки в данную функцию аппроксимации и округлении получаем значение стоимости квадратного метра общей площади объекта оценки – **78049 (Семьдесят восемь тысяч сорок девять рублей 00 копеек за кв.м.).** Стоимость объекта оценки определяем путем перемножения стоимости одного квадратного метра на площадь объекта оценки.

Таким образом:

|  |
| --- |
| ***Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу:***  ***г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231,***  ***определённая с использованием сравнительного подхода, округленно составляет:***  ***4480000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)***  ***или***  ***78049 (Семьдесят восемь тысяч сорок девять рублей 00 копеек за кв.м. общей площади)*** |

# 10. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Переход от рыночной стоимости объекта к ликвидационной стоимости осуществляется путем уменьшения рыночной стоимости на процент ликвидационной скидки.

**Vlik = V - Plik,** где

**Vlik** - ликвидационная стоимость объекта;

**V** - рыночная стоимость объекта;

**Plik** - размер ликвидационной скидки, рассчитанный как произведение ликвидационного коэффициента на величину рыночной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объекта оценки была определена в разделе 9.3 Сравнительный подход. Расчеты представлены в разделе 9.3 Сравнительный подход.

Определение ликвидационного коэффициента основано на анализе экспертного мнения специалистов в сфере банковских услуг, недвижимого имущества и его оценки.

Перед экспертами был поставлен вопрос «каков, по Вашему мнению, процент ликвидационной скидки для объекта недвижимости – жилой квартиры, расположенной в районе Московский Санкт-Петербурга, общей площадью 57,4 (Пятьдесят семь целых четыре десятых кв.м), находящейся в состоянии характеризующимся как удовлетворительное, рыночная стоимость которой находится в диапазоне больше или меньше 10% от стоимости в 4480000, со сроком продажи до 8 недель? Средний срок экспозиции аналогичных объектов при нормальных рыночных условиях составляет 24 недели».

Результаты опроса представлены в таблице №10.1

Таблица №10.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Ф.И.О., должность эксперта,**  **опыт работы** | **Ликвидационный**  **коэффициент** |
| 1 | С. В. Костин,  Ген. директор  ООО «Омега»  (812) 45-000-45  опыт работы более 10 лет | 10% |
| 2 | С. М. Тараненко  Эксперт-оценщик  ООО "Оценка-Оптима",  (812) 716-37-46  опыт работы более 10 лет | 10% |
| 3 | В. Б. Барсуков  оценщик  ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита»  (812) 430-97-81  опыт работы более 5 лет | 11% |
| 4 | Е.Р. Коваленко  исполнительный директор  ООО «Оценка-сервис»  (812) 310-39-19  опыт работы более 10 лет | 9% |
| Среднее значение (математическое ожидание) | | 10% |

По данным опроса экспертов было выявлено, что средний показатель процента ликвидационной скидки для объекта оценки составляет 10% от его рыночной стоимости.

Коэффициент вариации по выявленный в результате анализа данных опроса экспертов меньше 30% и свидетельствует о распределении значений опроса экспертов по нормальному закону распределения и однородности значений.

Следовательно

Ликвидационная стоимость объекта оценки:

# Vlik = Vryn - Vryn \* Plik = Vryn - Vryn \* 10% = 4480000 - 4480000 \* 10% = 3136000 руб.

# 11. Согласование результатов и заключительное решение о рыночной и ликвидационной стоимости объекта

Единственным используемым подходом в данном отчете является Сравнительный подход. Он достаточно точно отражает величину рыночной стоимости. Информация, использованная при расчетах, общедоступна, а расчеты не содержат искажающих предположений.

После изучения имеющихся в распоряжении оценщиков документов, а также изучения состояния соответствующего сегмента рынка недвижимости и консультаций со специалистами рынка жилья, оценщики пришли к выводу о том, что:

|  |
| --- |
| **Рыночная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014, округленно составляет:**  **4480000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)** |

|  |
| --- |
| **Ликвидационная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014 составляет:**  **3136000 (Три миллиона сто тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)** |

# 12. Сертификат рыночной и ликвидационной стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

1. Изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
2. Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
4. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
6. Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет;
7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и Федеральными Стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015, ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, ФСО №9 Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015;
8. Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Объект оценки, здание, в котором расположен объект оценки, и его ближайшее окружение осмотрено и отфотографировано.

|  |
| --- |
| **Рыночная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014, округленно составляет:**  **4480000 (Четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Ликвидационная стоимость объекта оценки - квартиры, расположенной по адресу:**  **г. Санкт-Петербург, Дунайский проспект, дом 7, корпус 7, кв. 231**  **по состоянию на 25.01.2014 составляет:**  **3136000 (Три миллиона сто тридцать шесть тысяч рублей 00 копеек)** | |
| **Оценщик занимающийся частной практикой** | **А. Я. Пичукан** |

# Список использованной литературы

литер###

# 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

## 

## 13.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Правоустанавливающие документы юридического лица, диплом об образовании Оценщика, свидетельство о повышении квалификации, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, страховые полисы юридического лица и оценщика, сертификаты оценщика.

10###doc

## 13.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Задание на оценку

1##1

## 13.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Акт осмотра объекта оценки

1##2

## 

## 13.4. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы, устанавливающие количественные и качественные

## характеристики объекта оценки

1##3

## 13.5. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Список объектов-аналогов используемых при проведении оценки

## 1####1

1. Информация об объектах социальной инфраструктуры получена из программы «TopPlan Office Edition Санкт-Петербург» [↑](#footnote-ref-1)
2. Информация о транспортной доступности получена из программы «TopPlan Office Edition Санкт-Петербург» [↑](#footnote-ref-2)
3. \* Визуальный осмотр объекта оценки проводил старший специалист ООО «Гранд Нева" Сажин Ф. Н. при дневном (естественном) освещении. Для фотофиксации фактического состояния использовалась цифровая камера Canon Power Shot A710. [↑](#footnote-ref-3)
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с. [↑](#footnote-ref-4)
5. Корректировки на условие торга оценщики провели на основании опроса практикующих риэлтеров агентства недвижимости «Юридический Центр «Санкт-Петербург» (т.:703-72-38) Климкиной Н.Х., Кристьяшина Ю.Д., Патраковой А.Ю., Мориной С.Н. Стаж работы на вторичном рынке квартир у всех опрошенных экспертов от 10 до 14 лет (результаты опросов экспертов находятся в архиве оценщика). [↑](#footnote-ref-5)