**Содержание**

1.Общие сведения 3

1.1. Задание на оценку 3

1.2. Процедура оценки 4

1.3. Источники информации 5

1.4. Основные понятия и определения 6

1.5. Принципы оценки 10

1.6. Нормативная база 12

2.Определение рыночной стоимости объекта оценки 13

2.1. Описание оцениваемого объекта 13

2.2. Анализ среды местоположения оцениваемого объекта 15

2.3. Анализ местоположения объекта 18

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного результата 20

2.5. Расчет рыночной стоимости 21

2.5.1. Сравнительный подход 21

2.5.1.1. Метод сравнительных продаж 21

2.5.1.2. Метод иерархии 25

2.5.2 Затратный подход 27

2.5.3. Доходный подход 28

2.6. Согласование результатов 29

Приложение № 1 30

1. **Общие сведения**
   1. **Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| **Оцениваемый объект** | Двухкомнатная квартира общей площадью 65,8 кв. м. |
| **Адрес объекта** | Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Мориса Тореза, д. 79, кв. 112 |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости |
| **Оцениваемые права** | Право собственности |
| **Заказчик оценки** | Иванов А.А. |
| **Дата оценки** | 1.11.09 |
| **Дата составления оценки** | 5.11.09 |

Рыночная стоимость объекта оценки на 5.11.09 составила с учетом НДС **3897846** (три миллиона восемьсот девяносто семь тысяч восемьсот сорок шесть) рубля.

* 1. **Процедура оценки**

1 Осмотр объекта, описание самого объекта, его состояния и выделение особенностей оцениваемой собственности;

1. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
2. Изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии объекта оценки, полученных в результате осмотра;
3. Сбор необходимой информации, в том числе изучение данных о стоимости недвижимости, имеющей аналогичное назначение и конструктивное соответствие;
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта;
5. Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
6. Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
7. Написание отчета об оценке.

**1.3. Источники информации**

1. «Зеленая площадь» № 35 от 21 сентября 2009 года

2. «Из рук в руки» № 128 от 9 ноября 2009 года

3. «Зеленая площадь» площадь» № 38 от 12 октября 2009 года

4. «Недвижимость» № 44 от 9 ноября 2009 года

5. [www.63.ru](http://www.63.ru)

6. Л.П. Тепман «Оценка недвижимости»

**1.4. Основные понятия и определения**

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 сторона 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 сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 года).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года).

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 года).

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

**Стоимость восстановления имущества** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения имущества** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

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

**Физический износ имущества** - потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

**Неустранимый износ имущества** - износ имущества, который не может быть устранен либо устранение которого не является экономически оправданным.

**Устранимый износ имущества** - износ имущества, который может быть устранен, либо устранение которого является экономически оправданным.

**Экономический износ имущества** - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Функциональный износ имущества** - потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий.

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

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

**Итоговая величина рыночной 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.

**Оценщик** – физическое лицо, обладающее профессиональными знаниями в области оценочной деятельности и состоящее в саморегулируемой организации оценщиков.

**Исполнитель** – юридическое лицо, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

**1.5.Принципы оценки**

**Альтернативность.** В каждой сделке обе стороны (продавец и покупатель) имеют возможность выбирать. В нашей ситуации альтернативность должна рассматриваться в первую очередь с точки зрения покупателя, имеющего варианты по приобретению объекта оценки за указанную цену или его аналогов, либо желающего по-другому инвестировать свои средства, например, положить в банк. С точки зрения продавца, а им в нашем случае потенциально может стать кредитор, наиболее вероятно следующее развитие ситуации: продажа объекта оценки, либо сдача его в аренду.

**Принцип замещения.** Максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности. Типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. Такой покупатель не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта одинаковой полезности. При прогнозе будущих доходов он будет учитывать доходность аналогичных объектов.

**Принцип будущих преимуществ.** Цены на рынке отражают предвидение будущих преимуществ от владения объектом. Конечно, прошлое и настоящее являются важными фазами развития, однако именно предвидение будущей динамики производства и возможности перепродажи объекта определяет его «экономическую цену». В процессе определения стоимости объекта оценки мы стремились дать обоснованный прогноз будущих состояний и динамики рынка.

**Принцип избыточной производительности.** Чистый доход, остающийся у собственника объекта после справедливого возмещения производственного фактора «капитал» и производственного фактора «труд», определяется как избыточная производительность и ассоциируется с фактором «управление».

**Принцип изменчивости.** Социальные, экономические, политические и физические силы постоянно действуют на рынке. Изменение этих факторов оказывает влияние на конъюнктуру рынка и уровень цен. Их влияние в конкретной ситуации незначительно, и это влияние учитывается поправками на риск.

**Принцип наилучшего использования.** Оптимальное использование объекта собственности - это наиболее прибыльное из легально допустимых и физически/технически возможных вариантов его использования. Оптимальное функционирование производства учитывает возможности совершенствования (повышения эффективности) технологического процесса и/или перехода на выпуск новой продукции.

**Принцип конкуренции.** Возможность извлекать доходы создаёт почву для конкуренции, а сверхдоходы ведут к разрушительной конкуренции. Объект оценивается в условиях растущей конкуренции при полном отсутствии возможности получать сверхприбыль.

**Идентификация** – сопоставление свойств предоставленного для осмотра объекта с качественным и количественными характеристиками объекта, на который предоставлены юридические и технические документы, в результате которого оценщик делает вывод о том, что предоставленный для осмотра объект является подлинным объектом оценки.

**1.6. Нормативная база**

* Закон об оценочной деятельности от 29.07.98 г. № 135-Ф3;
* Федеральный закон от 27 июля 2006 года N 157-ФЗ;
* ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007 года);
* ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007 года);
* ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007 года);
* Гражданский кодекс РФ Части первая, вторая, третья и четвертая. - М.:-Проспект, КНОРУС, 2009-544 с. Текст Кодекса связан с официальным источником и проводится по состоянию на 20 ноября 2009 года.

**2. Определение рыночной стоимости объекта оценки**

**2.1. Описание оцениваемого объекта**

Оценивается 2-х комнатная квартира в Советском районе

Таблица № 1

Оцениваемые права

|  |  |
| --- | --- |
| Вид права | Собственность |
| Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| Инвентарный номер объекта | 36:401:002:000133550 |
| Свидетельство о государственной регистрации права | Серия 63-АВ № 746268 от 25 октября 2007 года |
| Дата регистрации | 24 октября 2007 года |

Таблица №2

Общая характеристика здания, в котором расположена оцениваемая квартира

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатели** | **Описание показателя** |
| Объект | Двухкомнатная квартира |
| Общая площадь | 65,8 кв.м. |
| Год постройки | 2006 |
| Материал наружных стен | Ж/б панели |
| Техническое обеспечение здания | Холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация, центральное отопление и т.д. |
| Количество этажей | 10 |

Таблица №3

Характеристика объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатели** | **Описание показателя** |
| Этаж расположения | 4 |
| Площадь кв.м.: общая/жилая | 65.80/31.30 |
| Количество комнат | 2 |
| Площадь кухни, кв.м. | 12.90 |
| Санузел | раздельный |
| Высота потолков, м. | 2.70 |
| Лоджия (балкон) | есть |
| Отделка квартиры | Стандартная |
| Состояние объекта | Хорошее |
| Состояние планировки, данные о перепланировке | Не угловая. Перепланировка не производилась |

**2.2. Анализ среды местоположения оцениваемого объекта**

**Советский район Самары** (бывший Молотовский) — административно-территориальная единица в городе [Самара](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/11082), расположен в северо-восточной части города.

Площадь района — 48,5 кв.км. Население по состоянию на [1 января](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/408) [2007 года](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/22871) — 176857 чел. Здесь располагаются крупнейшие предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

Границы Советского района проходят вдоль [проспекта Кирова](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/674472) по железной дороге до улицы Аврора, Стара-Загора, 22 Партсъезда до набережной реки [Самара](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/13144).

**История**

Молотовский район образован решением [ЦК ВКП(б)](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1186197) и [Президиума Верховного Совета РСФСР](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1105230) от [28 августа](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/718) [1939 года](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1396) путем выделения из Пролетарского района. [10 августа](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/2972) [1957 года](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1407) по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский. До [1939 года](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1396) район был местом земельных угодий и дач.

**Предприятия**

* ОАО «Самарский подшипниковый завод» — крупнейший завод, [экспортирующий](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/15217) свою продукцию в десятки стран мира, выпускавший первые [подшипники](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/51139) для фронта, корпуса [мин](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/269100), [минометов](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1037627).
* [ОАО «Старт»](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1069570) — завод [аэродромного](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/5470) оборудования. В годы [войны](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/27) занимался оснащением агрегатами вооружения прославленных [штурмовиков](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/14859) [ИЛ-2](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/931933) и ИЛ-10.
* ООО «Ремонтный завод № 21» В годы войны завод выпускал датчики позывных, звуковые генераторы, аппараты «Морзе», ремонтировал для фронта полевые мелогаборитные ранцевые радиостанции.
* ОАО «Металист-Самара»
* ОАО «Самарский жиркомбинат»
* ЗАО «Самарская кабельная компания»
* ОАО «Самарский комбинат керамических изделий»
* АО «Самаралакто»

**Образовательные учреждения**

* Самарский Государственный Университет Путей Сообщения
* Корпуса Авиационного и Машиностроительного техникумов
* Самарский Государственный Экономический Университет
* Корпус [Поволжской государственной социально-гуманитарной академии](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/671562)
* Корпуса Всесоюзного заочного института железнодорожного транспорта
* Гимназия «Перспектива»

**Медицинские и социальные учреждения**

* Центр «Семья»
* Центр «Общения и здоровья» — для пенсионеров
* Школа для слепых
* 39 муниципальных дошкольных учреждения
* Ведомственный детский сад принадлежащий ОАО «[РЖД](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/1113537)»
* Дом ребенка
* [Школы](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/9).

**Парки и скверы**

* Парк культуры и отдыха «Дружба»
* Парк культуры и отдыха «Молодежный» бывший парк имени 50-летия [ВЛКСМ](http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/828450)
* Сквер имени Михаила Калинина
* В границах Советского района располагается Парк культуры и отдыха имени Юрия Гагарина
* ДК «Родина»
* На территории района расположены 5 действующих православных приходов. Ведется строительство православного прихода в честь Успенья Пресвятой Богородице в парке "Дружба.
* На границах Советского и Промышленного района находится Самарская соборная мечеть

**2.3. Анализ местоположения объекта**

Оцениваемый объект находится в городе Самара, Советский район, улица Мориса Тореза 79.

Плотность застройки прилегающей территории высокая. Инфраструктура в районе местоположения объекта оценки развитая.

Окружение объекта оценки представлено жилыми и административными объектами. В непосредственной близости от объекта оценки расположены учебные заведения: средняя образовательная школа № 170; Д/С № 290,центр развития ребенка; Д/С №347 «Жемчужинка»; Д/С №321; объекты коммерческого назначения: «Точка-С» магазин сотовых телефонов;

ЗАО «ФиаБанк», АСВ, ООО «Шарк».

Местоположение объекта приведено на рис. 1

В районе местоположения объекта оценки действует развитая сеть инженерных коммуникаций, состоящая из:

* водоснабжения;
* канализации;
* отопления;
* электроснабжения;
* телефонной сети.

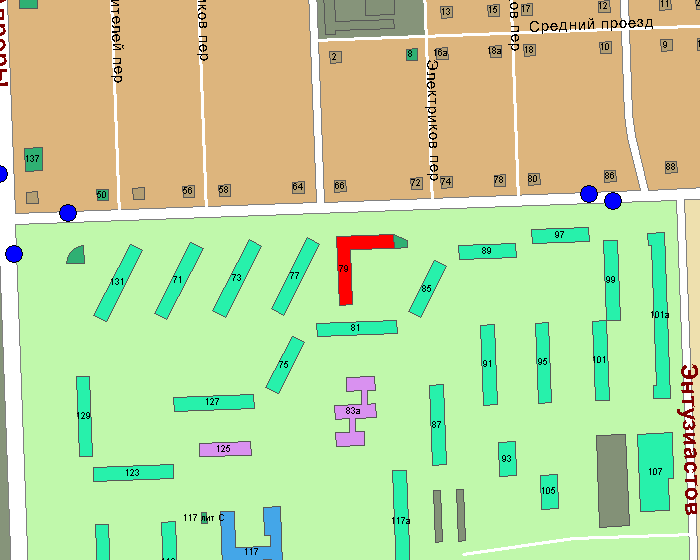


Рис.1 Месторасположение объекта

**2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

*Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Основываясь на этом анализе и принимая во внимание местоположение объекта оценки, физическое условие наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование-кваритира.

**2.5. Расчет рыночной стоимости объекта**

**2.5.1. Сравнительный подход**

**2.5.1.1. Метод сравнительных продаж**

**Объект оценки:** 2-х комнатная квартира, площадь 65,8/31,3, кухня 12,9 м., 4/10 этажного панельного дома, хороший ремонт, с/у раздельный. Окна выходят во двор, рядом находится школа, детский сад.

Для проведения оценки подбираются следующие аналоги:

1. *Карбышева/Дыбенко*, 2-х комнатная квартира, 7/10 этажного кирпичного дома, улучшенная планировка, площадь 74,3/35, кухня 12,1 м., с/у раздельный. Полный пакет документов.(**26000000 руб.)**
2. *Свободы 5*, 2-х комнатная квартира, 3/10 этажного панельного дома, площадь 71,4/47, кухня 11 м., состояние хорошее, две лоджии. **(3250000 руб.)**
3. *Мориса Тореза 79*, 2-х комнатная квартира,6/10 этажного панельного дома, площадь 62,6/36,7,улучшенная планировка, кухня 10,2 м., с/у раздельный, отличный ремонт, лоджия 5,5 м., окна во двор, дому 2 года, свидетельство СОРП. **(3600000 руб.)**
4. *Аэродромная*, 2-х комнатная квартира, 10/10 этажного кирпичного дома, улучшенная планировка, площадь 50/30, кухня 9 м., с/у раздельный, один балкон. Состояние хорошее, рядом школа, детский сад, детская поликлиника, хорошая транспортная развязка. **(2100000 руб.)**
5. *Дыбенко/Запорожская*, 2-х комнатная квартира, площадь 62,7/35, кухня 10 м., хороший ремонт, встроенная мебель, три балкона, 3/10 этажного кирпичного дома. **(3800000 руб.)**
6. *Мориса Тореза 79*, 2-х комнатная квартира, общей площадью 77 кв.м., 7/10 этажного панельного дома, отделка черновая. **(3600000 руб.)**

Таблица №4

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Параметры** | **ОО** | **Аналог**  **№1** | **Аналог**  **№2** | **Аналог**  **№3** | **Аналог**  **№4** | **Аналог**  **№5** | **Аналог**  **№6** |
| **Адрес** | Мориса Тореза 79 | Карбышева/  Дыбенко | Свободы 5 | Мориса Тореза 79 | Аэродромная | Дыбенко/  Запорожская | Мориса Тореза 79 |
| **Общая площадь (кв.м.)** | 65,8 | 74,3 | 71,4 | 62,6 | 50 | 62,7 | 77 |
| **Стоимость общая** |  | 2600000 | 3250000 | 3600000 | 2100000 | 3800000 | 3600000 |
| **Стоимость 1 кв.м.** | ? | 34993 | 45518 | 57508 | 42000 | 60606 | 46753 |
| **Корректировка** |  | 0  34993 | 0  45518 | 0  57508 | 0  42000 | 0  60606 | 0  46753 |
| **Право собственности** | полная | нет свидетельства | полная | полная | полная | полная | полная |
| **Корректировка** |  | **5** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Местоположение** | Советский район | Советский район | Советский район | Советский район | Советский район | Советский район | Советский район |
| **Корректировка** |  | **0** | **2** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Наличие инженерных коммуникаций** | все | все | все | все | все | все | все |
| **Корректировка** |  | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Этажность** | 4/10 | 7/10 | 3/10 | 6/10 | 10/10 | 3/10 | 7/10 |
| **Парковка** | есть | есть | нет | есть | есть | есть | есть |
| **Корректировка** |  | **0** | **3** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Отделка** | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | удовлетворительная | хорошая | черновая |
| **Корректировка** |  | **0** | **0** | **0** | **5** | **0** | **5** |
| **Остановка общественного транспорта** | есть | нет  (10мин.) | есть | есть | есть | нет  (7 мин.) | есть |
| **Корректировка** |  | 5 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| **Весовые коэффициенты** |  | 0,1 | 0,1 | 0,35 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |

Полученным после внесения корректировок, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от количества введенных корректировок. Так как у Аналога №3 наименьшее количество корректировок, то из этого можно сделать вывод, что он наиболее всего близок к объекту оценки и поэтому ему присваивается весовой коэффициент- 0,35, соответственно Аналогам №1 и №2 присваивается весовой коэффициент- 0,1,а Аналогам №4 и №5- 0,15.

После чего определена стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки:

(34993\*0,1)+(45518\*0,1)+(57508\*0,35)+(42000\*0,15)+(60606\*0,15)+(46753\*0,15)=50583

Стоимость объекта оценки: 50583\*65,8=3328361

**Объяснения проведенных корректировок:**

1. Корректировка на право собственности

Данной корректировки требует Аналог №1,т.к. у него нет свидетельства на право собственности, поэтому к нему применима повышающая корректировка-5%

1. Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки идентично всем аналогам, но Аналог №2 находится не много дальше и поэтому к нему применима корректировка -2%

1. Корректировка на наличие инженерных коммуникации

Подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют полный набор инженерных коммуникаций, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

1. Корректировка на наличие близости остановки общественного транспорта

Данной корректировки требуют Аналоги№1 и №5, так они находятся далеко от остановок общественного транспорта

1. Корректировка на наличие парковки

Объект оценки и Аналоги №1,3,4,5,6,корректировки не требуют. А Аналог №2 присваивается повышающая корректировка- 3%.

1. Корректировка на наличие отделки

В отличие от объекта оценки, у которого отделка хорошая, у Аналога №4 отделка удовлетворительная, поэтому к нему применима корректировка-5%, а у Аналога № 6 отделка черновая-5%.

**Таким образом, стоимость объекта оценки полученная методом сравнительных продаж составит 3328361 (три миллиона триста двадцать восемь тысяч триста шестьдесят один) рубля.**

**2.5.1.2. Метод иерархии**

Таблица №5

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| **Назначение** | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира |
| **Местополо-**  **жение** | Мориса Тореза 79 | Карбышева/  Дыбенко | Свободы 5 | Мориса Тореза 79 | Аэрод-  ромная | Дыбенко  Запорож-  ская | Мориса Тореза 79 |
| **Состояние отделки** | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | удовле-  творит-  ельная | хорошая | черновая |
| **Коммуник-**  **ции** | все | все | все | все | все | все | все |
| **Год постройки** | 2006 | 1995 | 1992 | 2006 | 1979 | 1985 | 2006 |
| **Общая площадь (кв.м.)** | 65,8 | 74,3 | 71,4 | 62,6 | 50 | 62,7 | 77 |
| **Парковка** | есть | есть | нет | есть | есть | есть | есть |
| **Близость остановки обществен-**  **ного транспорта** | есть | нет  (10 мин.) | есть | есть | есть | нет  (7 мин.) | есть |
| **Стоимость общая** |  | 2600000 | 3250000 | 3600000 | 2100000 | 3800000 | 3600000 |
| **Стоимость 1 кв.м.** | ? | 34993 | 45518 | 57508 | 42000 | 60606 | 46753 |

Матрицы критерия согласования см. Приложение №1

Стоимость 1 кв.м.=49820

Таким образом, стоимость объекта оценки полученная методом иерархии составит 3278156 (три миллиона двести семьдесят восемь тысяч сто пятьдесят шесть) рубля.

**2.5.2. Затратный подход**

**Затратный подход-** это совокупность методов оценки стоимости оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сфера применения и ограничения затратного подхода:**

* Определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному земельному участку;
* Определение рыночной стоимости старых объектов, но только в том случае, когда имеется надежная информация для расчета износа;
* Определение рыночной стоимости строительных проектов и определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
* Определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
* Определение рыночной стоимости объектов не подходящей оценки методом доходного подхода.

В данной курсовой затратный подход не используется, так как не было достаточных данных.

**2.5.3. Доходный подход**

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется для определения стоимости земельного участка способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В данной курсовой доходный подход не используется, так как в период кризиса он не будет приносить доход. (очень большой % не сдачи жилой недвижимости в аренду.)

**2.6. Согласование результатов**

Оценивая объект жилой недвижимости, пришли к выводу, что предпочтение отдаем сравнительному подходу, так как он наиболее полно отражает ситуацию на рынке недвижимости основан на реальных рыночных данных.

Таблица №6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Подход | Результат расчета стоимости | Весовой коэффициент |  |
| Сравнительный подход:  Метод сравнительных продаж;  Метод иерархии | 3328361  3278156 | 0,5  0,5 | 1664181  1639078 |

Взвешенная стоимость недвижимого имущества без учета НДС составит **3303259** (три миллиона триста три тысячи двести пятьдесят девять) рубля.

Взвешенная стоимость недвижимого имущества с учетом НДС составит **3897846** (три миллиона восемьсот девяносто семь тысяч восемьсот сорок шесть) рубля.

**Приложение №1**

Таблица №7

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Местоположение** | **Состояние отделки** | **Год постройки** | **Парковка** | **Близость остановки общественного транспорта** |
| **Местоположение** | **1** | **10/4** | **10/6** | **10/8** | **10/4** |
| **Состояние отделки** | **4/10** | **1** | **3/9** | **2/8** | **3/6** |
| **Год постройки** | **6/10** | **9/3** | **1** | **6/8** | **6/4** |
| **Парковка** | **5/10** | **6/3** | **8/6** | **1** | **10/5** |
| **Близость остановки общественного транспорта** | **8/10** | **8/2** | **4/6** | **5/10** | **1** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Местоположение** | **Состояние отделки** | **Год постройки** | **Парковка** | **Близость остановки общественного транспорта** | **Весовой критерий** |  |
| **Местоположение** | **1** | **2,5** | **1,67** | **1,25** | **2,5** | **1,745** | **0,223** |
| **Состояние отделки** | **0,4** | **1** | **0,33** | **0,25** | **0,5** | **1,09** | **0,14** |
| **Год постройки** | **0,6** | **3** | **1** | **0,75** | **1,5** | **1,645** | **0,21** |
| **Парковка** | **0,5** | **2** | **1,33** | **1** | **2** | **1,585** | **0,203** |
| **Близость остановки общественного транспорта** | **0,8** | **4** | **0,67** | **0,5** | **1** | **1,755** | **0,224** |
| **Сумма** |  |  |  |  |  | **7,82** |  |

Таблица № 8

**Критерии согласования местоположения объекта**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** |
| **ОО** | 1 | 8/5 | 10/2 | 1 | 9/6 | 9/6 | 1 |
| **А1** | 5/8 | 1 | 6/3 | 6/9 | 7/5 | 7/6 | 6/9 |
| **А2** | 3/9 | 3/6 | 1 | 2/10 | 3/5 | 3/6 | 2/8 |
| **А3** | 1 | 6/5 | 10/2 | 1 | 8/6 | 9/6 | 1 |
| **А4** | 6/8 | 7/5 | 8/4 | 6/8 | 1 | 6/4 | 7/9 |
| **А5** | 4/8 | 6/4 | 7/3 | 5/8 | 4/6 | 1 | 6/9 |
| **А6** | 1 | 6/5 | 10/2 | 1 | 9/6 | 9/6 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** | **Весовой критерий** |  |
| **ОО** | 1 | 1,6 | 5 | 1 | 1,5 | 1,5 | 1 | 1,405 | 0,152 |
| **А1** | 0,625 | 1 | 2 | 0,67 | 1,4 | 1,17 | 1,5 | 1,26 | 0,136 |
| **А2** | 0,33 | 0,5 | 1 | 0,2 | 0,6 | 0,5 | 0,25 | 1,071 | 0,116 |
| **А3** | 1 | 1,2 | 5 | 1 | 1,3 | 1,5 | 1 | 1,4 | 0,152 |
| **А4** | 0,75 | 1,4 | 2 | 0,75 | 1 | 1,5 | 0,78 | 1,255 | 0,136 |
| **А5** | 0,5 | 1,5 | 2,3 | 0,625 | 0,67 | 1 | 0,67 | 1,445 | 0,156 |
| **А6** | 1 | 1,2 | 5 | 1 | 1,5 | 1,5 | 1 | 1,4 | 0,152 |
| **Сумма** |  |  |  |  |  |  |  | 9,236 |  |

Таблица № 9

**Критерии согласования состояния отделки.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** |
| **ОО** | 1 | 1 | 1 | 1 | 8/4 | 1 | 1 |
| **А1** | 1 | 1 | 1 | 1 | 8/4 | 1 | 1 |
| **А2** | 1 | 1 | 1 | 1 | 8/4 | 1 | 1 |
| **А3** | 1 | 1 | 1 | 1 | 10/5 | 1 | 1 |
| **А4** | 5/10 | 5/10 | 5/10 | 5/10 | 1 | 4/8 | 4/8 |
| **А5** | 1 | 1 | 1 | 1 | 8/4 | 1 | 8/2 |
| **А6** | 3/10 | 3/10 | 3/10 | 3/10 | 8/2 | 2/8 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** | **Весовой критерий** |  |
| **ОО** | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1,24 | 0,1423 |
| **А1** | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1,24 | 0,1423 |
| **А2** | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1,24 | 0,1423 |
| **А3** | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1,24 | 0,1423 |
| **А4** | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 0,5 | 0,5 | 1,09 | 0,125 |
| **А5** | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 4 | 1,355 | 0,1555 |
| **А6** | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 4 | 0,25 | 1 | 1,31 | 0,1503 |
| **Сумма** |  |  |  |  |  |  |  | 8,715 |  |

Таблица № 10

**Критерии согласования года постройки.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** |
| **ОО** | 1 | 9/6 | 10/5 | 1 | 10/2 | 9/6 | 1 |
| **А1** | 6/9 | 1 | 4/5 | 5/8 | 8/4 | 8/4 | 8/10 |
| **А2** | 5/9 | 5/4 | 1 | 8/10 | 6/3 | 6/4 | 7/10 |
| **А3** | 1 | 9/6 | 10/8 | 1 | 8/2 | 9/5 | 1 |
| **А4** | 3/9 | 3/6 | 3/5 | 2/8 | 1 | 2/4 | 2/10 |
| **А5** | 4/9 | 5/7 | 7/5 | 3/8 | 4/2 | 1 | 5/9 |
| **А6** | 1 | 9/6 | 9/5 | 1 | 10/2 | 9/5 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** | **Весовой критерий** |  |
| **ОО** | 1 | 1,5 | 2 | 1 | 5 | 1,5 | 1 | 1,41 | 0,157 |
| **А1** | 0,67 | 1 | 0,8 | 0,625 | 2 | 2 | 0,8 | 1,255 | 0,139 |
| **А2** | 0,56 | 1,25 | 1 | 0,8 | 2 | 1,5 | 0,7 | 1,25 | 0,14 |
| **А3** | 1 | 1,5 | 1,25 | 1 | 4 | 1,8 | 1 | 1,365 | 0,152 |
| **А4** | 0,34 | 0,5 | 0,6 | 0,25 | 1 | 0,5 | 0,2 | 1,072 | 0,119 |
| **А5** | 0,45 | 0,7 | 1,4 | 0,375 | 2 | 1 | 0,56 | 1,219 | 0,136 |
| **А6** | 1 | 1,5 | 1,8 | 1 | 5 | 1,8 | 1 | 1,411 | 0,157 |
| **Сумма** |  |  |  |  |  |  |  | 8,982 |  |

Таблица № 11

**Критерии согласования парковки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** |
| **ОО** | 1 | 1 | 10/5 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **А1** | 1 | 1 | 10/5 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **А2** | 5/10 | 5/10 | 1 | 2/8 | 2/8 | 2/8 | 5/10 |
| **А3** | 1 | 1 | 8/2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **А4** | 1 | 1 | 6/2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **А5** | 1 | 1 | 4/2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **А6** | 1 | 1 | 8/2 | 1 | 1 | 1 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** | **Весовой критерий** |  |
| **ОО** | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,24 | 0,141 |
| **А1** | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,24 | 0,141 |
| **А2** | 0,5 | 0,5 | 1 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,5 | 1,064 | 0,121 |
| **А3** | 1 | 1 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,343 | 0,153 |
| **А4** | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,294 | 0,15 |
| **А5** | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,24 | 0,141 |
| **А6** | 1 | 1 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,343 | 0,153 |
| **Сумма** |  |  |  |  |  |  |  | 8,764 |  |

Таблица № 12

**Критерии согласования близости общественного транспорта.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** |
| **ОО** | 1 | 10/5 | 1 | 1 | 1 | 10/5 | 1 |
| **А1** | 5/10 | 1 | 6/8 | 2/10 | 3/6 | 6/4 | 2/10 |
| **А2** | 1 | 8/6 | 1 | 1 | 1 | 8/4 | 1 |
| **А3** | 1 | 9/6 | 1 | 1 | 1 | 10/4 | 1 |
| **А4** | 1 | 7/6 | 1 | 1 | 1 | 6/5 | 1 |
| **А5** | 6/10 | 9/6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4/10 |
| **А6** | 1 | 10/5 | 1 | 1 | 1 | 10/4 | 1 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ОО** | **А1** | **А2** | **А3** | **А4** | **А5** | **А6** | **Весовой критерий** |  |
| **ОО** | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1,275 | 0,147 |
| **А1** | 0,5 | 1 | 0,75 | 0,2 | 0,5 | 1,5 | 0,2 | 1,145 | 0,132 |
| **А2** | 1 | 1,34 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1,255 | 0,145 |
| **А3** | 1 | 1,5 | 1 | 1 | 1 | 2,5 | 1 | 1,28 | 0,148 |
| **А4** | 1 | 1,17 | 1 | 1 | 1 | 1,2 | 1 | 1,215 | 0,14 |
| **А5** | 0,6 | 1,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,4 | 1,2 | 0,138 |
| **А6** | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2,5 | 1 | 1,3 | 0,15 |
| **Сумма** |  |  |  |  |  |  |  | 8,67 |  |

Таблица № 13

**Вычисление весовых коэффициентов**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Местоположение** | **Отделка** | **Год постройки** | **Парковка** | **Близость обществен**  **ного транспорта** |  | **Стоимость 1 кв.м.** |
| **ОО** | 0,223 | 0,14 | 0,21 | 0,203 | 0,224 |  |  |
| 0,152 | 0,1423 | 0,157 | 0,141 | 0,147 | 0,148 |  |
| **А1** | 0,136 | 0,1423 | 0,139 | 0,141 | 0,132 | 0,141 | 34993 |
| **А2** | 0,116 | 0,1423 | 0,14 | 0,121 | 0,145 | 0,132 | 45518 |
| **А3** | 0,152 | 0,1423 | 0,152 | 0,153 | 0,148 | 0,149 | 57508 |
| **А4** | 0,136 | 0,125 | 0,119 | 0,15 | 0,14 | 0,135 | 42000 |
| **А5** | 0,156 | 0,1555 | 0,136 | 0,141 | 0,138 | 0,145 | 60606 |
| **А6** | 0,152 | 0,1503 | 0,157 | 0,153 | 0,15 | 0,15 | 46753 |

Определяем среднеарифметическую цены 1 балла:

34993/0,141=248177

45518/0,132=344833

57508/0,149=385959

42000/0,135=311111

60606/0,145=417972

46753/0,15=311687

(248177+344833+385959+311111+417972+311687)/6=336623

Находим стоимость 1 кв.м. ОО:

336623\*0,148=49820

Т.о. стоимость оцениваемого объекта равна

49820\*65,8=3278156