

ООО «Оценка»

ОТЧЁТ

№ _____

Задание на оценку:

Объект оценки	Жилое помещение (N-комнатная квартира)
Общая площадь, кв. м	XX,X
Адрес	
Заёмщик	
Заказчик отчёта	
Основание для проведения оценки	Договор № _____
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Цели и задачи оценки. Предполагаемое использование результатов оценки	Вывод расчётной величины рыночной стоимости объекта оценки для последующего определения размера кредита
Вид устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата обследования объекта оценки	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	
Дата составления отчёта	
Срок проведения оценки	
Стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3), утверждённые Приказами Минэкономразвития РФ №№ 254 - 256 от 20.07.2007 г.
Допущения и ограничения	См. специальный раздел отчёта

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Величина рыночной стоимости, долл. США	
Официальный курс валюты	NN,NN руб./долл. США
Величина рыночной стоимости, руб.	

Оценку выполнил и отчёт подготовил:

Отчёт утвердил:

М.П.

Сидоров Иван Петрович,
Оценщик ООО «Оценка»

М.П.

Петров Сидор Иванович,
Руководитель ООО «Оценка»

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Характеристика местоположения объекта оценки:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	
Местоположение в микрорайоне	
Преобладающая застройка микрорайона	
Транспортная доступность	<i>NNN мин. общественным транспортом от ст. м. «к» Шоссе, метро, трамвайные, автобусные и т.п. маршруты.</i>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная</i>
Близость к скоростным магистралям	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	<i>Напр.: Магазины, банки, школа, д/сад, предприятия службы быта, аптека, поликлиника, спорткомплекс, зона отдыха и т.п.</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Плохая. Район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая. Отличная. Район с развитой инфраструктурой</i>
Экологическая обстановка района	<i>Напр.: Относительно благоприятная</i>
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	<i>Не обнаружены или пример</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Дополнительная существенная информация	

Общая характеристика здания:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	<i>Напр.: Многоквартирный многоподъездный панельный дом, серия ...</i>
Год постройки	
Материал наружных стен	
Материал перекрытий	
Тип фундамента	
Состояние здания (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Техническое обеспечение здания	<i>Лифт, мусоропровод, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение и т.п.</i>
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	
Количество этажей в здании	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Дополнительная существенная информация	<i>Напр.: Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается</i>

Характеристика объекта оценки:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	
Площадь, кв. м: общ. с летн./общая/жилая	00,0/00,0/00,0
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	
Площадь кухни, кв. м	
Санузел	
Высота потолков, м	
Вспомогательные и подсобные помещения	
Лоджия (балкон)	
Вид из окон	
Слаботочное обеспечение	<i>Напр.: Телефон, ТВ-антенна</i>
Дополнительные системы безопасности	<i>Напр.: Металлическая дверь и домофон в подъезде, металлическая дверь на входе в квартиру</i>
Состояние объекта (субъективная оценка)	<i>Плохое, Удовлетворительное, Хорошее, Отличное</i>
Видимые дефекты внутренней отделки	
Данные о перепланировке	<i>Напр.: Планировка квартиры соответствует плану БТИ.</i>
Дополнительная существенная информация	<i>Напр.: Плита на кухне – электрическая. Окна – пластиковые стеклопакеты</i>
Текущее использование	Для проживания
Собственник объекта оценки	

Сведения об оценщике (оценщиках) и их месте нахождения

Петров Сидор Иванович. Руководитель ООО «Оценка», Член СРОО (наименование, номер в реестре), номер и дата выдачи документа об образовании, сведения о страховании, стаж работы.

Сидоров Иван Петрович. Оценщик ООО «Оценка», Член СРОО (наименование, номер в реестре), номер и дата выдачи документа об образовании, сведения о страховании, стаж работы.

Оценщик (оценщики), а также иные привлечённые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке объекта оценки, работают по месту нахождения работодателя на основании трудового договора, заключённого между ними и ООО «Оценка». Место нахождения ООО «Оценка»: _____. ОГРН _____ (дата присвоения «__» _____ 200__ г.)

Сведения о заказчике

Кузькин Никита Сергеевич. Паспорт (серия, номер), выданный (дата и кем).

Промежуточные результаты оценки

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	XXX 000 долл. США
Затратный подход	Не применялся

Рис. 1. Местоположение объекта оценки на карте г. N

Рис. 2. Фасад здания, где расположен объект оценки

Рис. 3. Подъезд здания, где расположен объект оценки

Рис. 4. Входная дверь

Рис. 5. Коридор

Рис. 6. Кухня

Рис. 7. Ванная комната

Рис. 8. Туалет

Рис. 9. Жилая комната 1

Рис. 10. Жилая комната 2

Рис. 11. Жилая комната N

Рис. 12. Вид из окна жилой комнаты 1 (дефекты отделки или ещё что-то)¹

¹ По две фотографии на страницу

Таблица (вариант) расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес							
Цена/об. пл./валюта							
Цена/1кв.м./ валюта							
Источник информации							
Контакты источника							
ВИД КОРРЕКТИРОВКИ:							
Тип дома							
Дата предложения							
Год постройки дома							
Этаж							
Всего этажей							
Общая площадь квартиры, кв.м.							
Площадь кухни, кв.м.							
Вид из окон квартиры							
Наличие балкона/лоджии							
Высота потолков							
Автомагистраль как источник шума							
Состояние и уровень отделки квартиры							
Покрытие полов							
Телефон							
Отопление							
Канализация							
Водоснабжение							
Электроснабжение							
Санузел							
Мусоропровод							
Лифт							
Удаленность от метро							
Наличие металл. двери							
Состояние подъезда							
Стоимость-индикатор: за 1 кв.м./ валюта							
Весовые доли							
Расчет по весовым долям							
Итого: за 1 кв.м./ валюта							

Последовательность определения стоимости объекта оценки:

Оценка объекта оценки проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3), утверждёнными Приказами Минэкономразвития РФ №№ 254 - 256 от 20.07.2007 г.г. Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр (обследование) объекта оценки и его окрестностей;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
3. Оценка с использованием приемлемых подходов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление и написание отчета об оценке.

Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке:

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не даёт возможности корректного расчета стоимости земельного участка объекта оценки. Т.о., в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода:

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. выбор метода сравнения продаж, который применяется при наличии достаточного количества доступной информации о сделках купли-продажи (предложений на продажу) объектов, аналогичных оцениваемому (его использование позволяет получать наиболее достоверные результаты);
2. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
3. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
4. выбор единиц сравнения, анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
5. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
6. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе

стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько сопоставимых по своим характеристикам объектов. Из них оценщик выбрал необходимое количество аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносилась, если по данному показателю аналог превосходил объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

➤ *Тип дома*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Дата предложения*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Год постройки дома*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Этаж расположения квартиры*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Общая площадь*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Площадь кухни*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Вид из окон*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Наличие балкона/лоджии*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Транспортная магистраль, как источник шума*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Высота потолков*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Состояние и уровень отделки квартиры*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Покрытие полов*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Наличие телефона*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Санузел*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Мусоропровод, лифт*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Удаленность от метро*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Наличие металлической двери*

(Описание корректировки и обоснование введения)

➤ *Состояние подъезда*

(Описание корректировки и обоснование введения)

ВЫВОД.

Источники информации:

1. Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Заказчиком оценщику были предоставлены копии документов на объект оценки. Информация, содержащаяся в них, была использована оценщиком в процессе подготовки отчёта об оценке. Копии документов представлены в Приложении № 2 к отчёту. Перечень документов представлен ниже:

- Свидетельство о собственности № , выдано.....
- Экспликация ... и т.п.

2. Источники внешней по отношению к объекту оценки информации, в т.ч. о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки.

- Сайты....
- базы данных и т.п.

Пользователь отчёта может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

3. Источники дополнительной информации, не ведущей к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заявление оценщика, допущения и ограничивающие условия:

4. Во избежание двусмысленного толкования результатов оценщиком в процессе оценки приняты необходимые допущения, связанные с владением и распоряжением имуществом, градостроительным планированием, текущим состоянием объекта оценки и потребностью в ремонте. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

5. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объекта оценки. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объекта оценки, окажутся впоследствии неверными, то величина стоимости также может оказаться неверной и должна быть пересмотрена.

6. Оценщик лично произвел осмотр объекта оценки. Он не проводил замеров и углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных его составляющих, не проверял состояние коммуникаций, не проверял быстроизнашиваемые части объекта, не вскрывал те части объекта, которые были недоступны для визуального осмотра. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объект не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки не имеет следов гниения, заражения грибом, насекомыми, конструкторских или скрытых дефектов.

7. Информация о титуле объекта оценки, правах владения и распоряжения, а также техническая документация по объекту оценки предоставлена заказчиком. Оценщик не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в отчёте содержания которых соответствует пониманию оценщиком данных материалов. Оценщик не проводил толкования правоустанавливающей документации, т.к. этот вопрос является компетенцией юридического консультанта заказчика. При отсутствии у оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки имеет легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчёте; состояние и эксплуатация объекта оценки соответствует всем требованиям законодательства, включая противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и требования безопасности; права на объект при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений.

8. До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) ООО «Оценка» рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

9. Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные представители ООО «Оценка» не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством РФ.

10. Представленный отчет является официальным документом, подготовленным для пользования заказчиком или (с его согласия) иными заинтересованными в результатах оценки лицами. Запрещается публикация отчета целиком, по частям или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика (оценщиков) без письменного согласия ООО «Оценка».

Приложение № 1. Анализ рынка жилой недвижимости (местного).

Приложение № 2. Документы на объект оценки.

Приложение № 3. Документы оценщика