

УТВЕРЖДАЮ:

Руководитель

ООО «Современные Технологии Консалтинга»

\_\_\_\_\_/Ф.И.О./

21 мая 2004г.

# ОТЧЕТ

№ 003

ОБ ОЦЕНКЕ

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Адрес объекта оценки: М.О., г. Красногорск, мкр. Чернево-2, корпус 17,  
секция Н, этаж 12, номер на площадке не определен.

Дата проведения оценки: 16 мая 2004 года

Прогноз составлен на: 1-й квартал 2006 года

Дата составления отчёта: 21 мая 2004 года

Москва 2004

Исх. № N

### Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Алексей Александрович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № N от 14.05.2004 года направляем Вам два экземпляра отчёта об оценке рыночной стоимости права требования и прогнозируемой величине рыночной стоимости права собственности на квартиру, расположенную по строительному адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр Чернево-2, корпус 17, секция Н, этаж 12, номер на площадке не определен. Третий экземпляр в соответствии с законодательством в области оценки находится в архиве нашей организации.

Все экземпляры отчёта об оценке идентичны и равнозначны. Оценка квартиры проведена, а отчёт составлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года и действующих Стандартов оценки.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины, определяемой в соответствии с договором стоимости объекта оценки.

В частности, доводим до Вашего сведения, что по результатам проведённой оценки **рыночная стоимость права требования** на объект оценки составляет **43 000 (Сорок три тысячи)** долларов США, а **прогнозируемая величина рыночной стоимости** объекта оценки составляет **62 000 (Шестьдесят две тысячи)** долларов США

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Руководитель

Ф.И.О.

## 1. Общие сведения

Объект оценки	Жилое помещение (квартира)
Адрес (Строительный адрес)	Московская область, г. Красногорск, мкр Чернево-2, корпус 17, секция Н, этаж 12, номер на площадке не определен.
Заказчик отчёта	Иванов А.А.
Стороны по инвестиционному контракту	ООО «Московский ипотечный центр - МИЦ» и Иванов А.А.
Оцениваемые права	Право требования. Полное право собственности (прогноз)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (прогнозируемая величина)
Назначение оценки	Обеспечение по ипотечному кредиту
Официальный курс валюты	28,99 руб./долл. США
Используемые стандарты оценки	Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001г.

## 2. Сведения об оценщике

Организация	ООО «Современные Технологии Консалтинга»
Адрес местонахождения	117420, Россия, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57. т. 786-2553
Основание для проведения оценки	Договор № N от 14 мая 2004 года
Сведения о лицензии	Лицензия № 000111 Минимущества РФ от 15.08.2001г. (срок действия с 15.08.2001 г. по 14.08.2004 г.)

## 3. Допущения и ограничивающие условия

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «Современные Технологии Консалтинга», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

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

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

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

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

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

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## 4. Термины и определения

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты

инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

**Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

**Подходы к оценке:**

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

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

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

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

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

## 6. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Округ, микрорайон</b>	Г. Красногорск М.О., мкр. Чернево-2 расположен в северо-западной части г. Красногорска
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Современные панельные дома сравнимой этажности
<b>Расстояние от МКАД, км</b>	6
<b>Транспортная доступность</b>	20 мин. езды автобусом от ст. метро «Тушинская». По маршруту курсируют маршрутные такси
<b>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</b>	Хорошая
<b>Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).</b>	Инфраструктура района – развитая (детский сад, школы, различные магазины, сберегательный банк); инфраструктура микрорайона продолжает развиваться.
<b>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная)</b>	Хорошая.

оценка)	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В отдалении
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	МКАД, Волоколамское шоссе
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное. Планируется благоустройство прилегающей территории
Дополнительная существенная информация	Недалеко от дома – лесопарковая зона отдыха с двумя плотинами, всероссийская лыжная трасса. Месторасположение объекта и схема проезда приведены в Приложении №1 к Отчету

## 7. Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Монолитно-кирпичный дом, индивидуальный проект
Материал перекрытий	Перекрытия железобетонные
Дата начала строительства	Точные данные отсутствуют
Срок окончания строительства	1 квартал 2005 года (информация предоставлена компанией «МИЭЛЬ»)
Стадия строительства	Построен цокольный этаж дома, возводится первый этаж.
Срок оформления в собственность	1 квартал 2006 года (через год после сдачи дома Госкомиссии)
Техническое обеспечение здания (по проекту)	Лифт (грузовой грузоподъемностью 630 кг, пассажирский грузоподъемностью 400 кг), мусоропровод с грузочными клапанами на каждом этаже; горячее и холодное водоснабжение (выполняется монтаж стояков с отводами с установкой на них заглушек), электроснабжение (устанавливаются поэтажные электрические щиты, производится прокладка закладных деталей (труб), обеспечивающих ввод проводов в квартиру, для подключения к поэтажным щитам); естественная вытяжная вентиляция через вентиляционные блоки в санузле и на кухне.
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж (по проекту)	Подземный паркинг не предусмотрен. Специально выделенного места для парковки автотранспорта нет.
Количество этажей в здании	17
Дополнительная существенная информация	Высота потолков в доме – 3,00 м. на окнах будут установлены стеклопакеты.

## 8. Характеристика объекта оценки (по проекту)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	12
Площадь, кв. м: общая	49,5
Кол-во комнат	1
Площадь кухни, кв. м	12,94
Санузел	В наличии – один
Вспомогательные и подсобные помещения	Отсутствуют
Лоджия (балкон)	В наличии две лоджии
Слаботочное обеспечение	Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизация, телевидение) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру
Данные о планировке	Фиксированная. Квартира с межкомнатными перегородками
Дополнительная существенная информация	На момент сдачи дома Госкомиссии. отделочные работы: потолки, стены, пол – бетон. Окна – стеклопакеты (установка с герметизацией, без установки подоконной доски). Внутренние двери не устанавливаются. Подводка канализационных труб к санприборам не выполняется.

## 9. Ситуация на первичном рынке жилой недвижимости московского региона

При возведении монолитных домов применяется т.н. каркасный способ строительства и практически каждый проект является индивидуальным. Дома подобного типа начали строить в Москве менее десяти лет назад и до сегодняшнего дня среди потенциальных потребителей ценятся гораздо выше домов из панелей. В последнее время технологии строительства уже позволяют возводить дома в достаточно короткие сроки, сопоставимые со сроками строительства панельных зданий.

Основа технологии монолитного литья - арматура и опалубка. Сейсмически устойчивая конструкция прочно держит форму дома, стены получаются ровнее, потолок и пол, отлитые из бетона, лишены швов и пустот, обеспечивая хорошую звукоизоляцию.

Чтобы улучшить экологические характеристики по сути «бетонной коробки», проектировщики предусматривают кирпичные перегородки. Часто внутренние стены также выполняются из кирпича. Прослужить такое капитальное строение может намного дольше панельного. Например, дома, возводимые компанией «Квартал» на Ленинском проспекте, имеют гарантию 300 лет.

Более дешевой является технология, при которой из бетона отливаются только внутренние стены, а внешние выкладываются из кирпича. На первый взгляд создается впечатление, что это кирпичный дом, но на самом деле конструкция уступает первому дому, а кирпича там гораздо меньше, чем во «внешне монолитном» доме.

Самые дешевые, а, значит, и самые доступные монолитные дома - где внешние стены формируются из бетонных панелей. Иногда, чтобы сэкономить на себестоимости строительства и предложить покупателям более доступное жилье, для формирования внутренних стен используется гипсокартон.

В жилых помещениях монолитных и монолитно-кирпичных домов обычно теплее зимой и прохладнее летом. Такой баланс достигается не только благодаря удачной современной технологии строительства, но и с помощью последних технических достижений: центрального кондиционирования, индивидуального теплового пункта и т.п.

Жилье среднего класса строится без дополнительных дорогостоящих удобств и, на первый взгляд, квартира в таком здании отличается от квартиры в панельном доме только более удачной планировкой. Но в монолитном доме возможна практически любая перепланировка, и потенциальному покупателю можно предложить свой собственный проект планировки будущей квартиры.

К числу преимуществ монолитных домов можно также отнести и тот факт, что в первые годы «жизни» дома грунт проседает, и в панельных домах могут образоваться трещины, а монолит оседает целиком и трещин не дает.

В отличие от элитных домов, главное требование к которым – расположение в центре города, т.н. дома «повышенной комфортности» возводятся практически без географических ограничений. Дело в том, что в любом районе есть люди, которые по каким-то причинам не хотят никуда уезжать. При этом у них есть деньги, достаточные для приобретения более дорогой и комфортабельной квартиры. По словам девелоперов и риэлторов, ведущих «точечную» застройку, до 60% их клиентов - люди, живущие по соседству и лишь 40% покупателей - из числа тех, кто готов купить дом в любом месте, лишь бы он удовлетворял их требованиям.

Чтобы дом «повышенной комфортности», построенный в «спальном» районе, окупил вложенные в него средства, он должен качественно превосходить свое окружение. А цена одного квадратного метра - всего на \$100-200 выше, чем в панельной новостройке.

К достоинствам жилья «повышенной комфортности» можно отнести наличие в квартирах большой застекленной лоджии, а также стеклопакетов и отопительных радиаторов с терморегуляцией. В подобных домах также предусмотрена свободная планировка квартир. Также для будущих владельцев создают системы центрального кондиционирования и пожаротушения. А наличие домофона и телекоммуникаций является одним из важнейших показателей качества жилья. Еще одно неперемное условие - парковка или гараж для автомашин. Что касается наличия или отсутствия на нижнем уровне дома нежилых помещений, то это определяется принципиальной позицией застройщика.

### *Ценовая ситуация*

Сегодня в московском регионе повышается благосостояние людей, растут доходы. Также повышается деловая активность среднего класса населения. Потребители среднего достатка могут позволить себе квартиру в доме точечной застройки в том районе, в котором они жили ранее или живут родственники, в районе уже со сложившейся инфраструктурой и не так далеко от центра города.

Другая тенденция – сглаживание ценовых различий на панельные и монолитные дома. Но как отмечают риэлторы, целевые потребители для данных направлений различны. Даже если различия в ценах будут минимальные, квартиры в кирпично-монолитных домах интересны более обеспеченному классу населения. Так как общая площадь квартир в монолитных домах больше, растут коммунальные

платежи, а расходы на эксплуатацию настолько высоки, что не каждый представитель среднего класса сможет себе позволить подобные расходы.

Устойчивое снижение курсовой стоимости доллара привело к тому, что прирост цен на рынке новостроек в последние месяцы 2003 года составил (в долларовом исчислении) в среднем 5–7 % в квартал.

К сожалению, предположения некоторых представителей профессиональных участников рынка о том, что стремительный темп роста цен в ноябре-декабре должен снизиться, не оправдались. Рынок продолжает идти вверх. Во второй половине года локомотивом роста цен на недвижимость явились новостройки, рост цен на них потянул за собой и рынок вторичного жилья.

#### *Прогноз*

Ценовая ситуация, складывающаяся на первичном рынке недвижимости, становится более нестабильной и менее предсказуемой. На протяжении трёх месяцев рост цен на квартиры устойчиво опережает инфляцию. С учетом экономической и политической ситуации в стране (череда выборов, падение курса доллара и т.п.) можно предположить, что на рынок вышли качественно другие накопления. Денежные средства, до этого размещенные на депозитах в различных банках или вложенные в акции, перемещаются на рынок недвижимости. А так как основной задачей в такие периоды нестабильности является материализация денежных активов, то внимание на цены обращается только во вторую очередь. Поэтому можно предположить, что рост цен в ближайшие месяцы продолжится теми же темпами, т.е. на уровне 5-7 % в квартал, но в качестве более осторожного прогноза, по мнению Оценщика, справедливо рассматривать прирост цен в среднем не выше 1,5 % в месяц.

### **10. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке**

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной 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, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изолированного» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не

имеющую документального подтверждения и обоснования. Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным 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.

## **11. 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. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт прав требования);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. 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.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). 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 аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

### **➤ Местоположение**

Все объекты расположены в г. Красногорске Московской области, в строящемся микрорайоне, который недалеко расположен от центра города. Данный район обладает развитой инфраструктурой. Это так называемая «точечная застройка». Местоположение можно оценить, как хорошее, следовательно, ввод корректировок не требуется.

➤ *Материал стен дома*

Все объекты расположены в одном доме, следовательно, ввод корректировок не требуется.

➤ *Дата предложения*

Предложение всех объектов (аналоги и объект оценки) относится к маю 2004 года, следовательно, ввод корректировок не требуется.

➤ *Срок сдачи дома в эксплуатацию*

Ввод корректировок не требуется, так как все объекты планируется сдать Госкомиссии в первом квартале 2005г.

➤ *Общая площадь, кв.м.*

Ввод корректировок не требуется, так как по данному показателю объекты незначительно отличаются друг от друга.

➤ *Площадь кухни, кв.м.*

Ввод корректировок не требуется, так как по данному показателю объекты незначительно отличаются друг от друга.

➤ *Этаж расположения квартиры*

Для аналогов №1 и №2 ввод корректировок не требуется, так как они, как и объект оценки, расположены на средних этажах. Спрос потенциальных покупателей на квартиры, расположенные на средних этажах, значительно превышает спрос на квартиры, расположенные на последних и, тем более, на первых этажах. Для аналога №3 вводится положительная корректировка в размере 10%, так как он расположен на первом этаже.

➤ *Наличие стеклопакетов*

Ввод корректировок не требуется, так как во всех объектах установлены пластиковые стеклопакеты.

➤ *Этаж расположения квартиры, этажность дома*

Ввод корректировок не требуется, так как все объекты расположены на средних этажах.

➤ *Секция расположения*

Объект оценки расположен в рядовой секции. Спрос на квартиры, расположенные в рядовых секциях превышает спрос на квартиры, расположенные в угловых секциях, (информация получена от риэлторов компании «МИЭЛЬ»). Для аналогов №1 и №2 вводятся положительные корректировки в размере 1%, так как они расположены в угловых секциях.

Ввод корректировок не требуется, так как во всех объектах предусмотрено по одному санузелу.

➤ *Состояние и уровень отделки квартиры*

Все объекты (аналоги и объект оценки) продаются без отделки, следовательно, ввод корректировок не требуется.

➤ *Автомагистраль как источник шума*

Все объекты (аналоги и объект оценки) расположены в отдалении от оживленных магистралей. Ввод корректировок не требуется.

➤ *Наличие подземного паркинга*

Подземный паркинг не предусмотрен в доме, где расположены объект оценки и аналоги. Поэтому, ввод корректировок не требуется.

➤ *Удаленность от г. Москвы*

Объект оценки расположен в 20 минутах езды общественным транспортом от г. Москвы. Все объекты расположены в одном доме, следовательно, ввод корректировок не требуется.

Рыночная стоимость права требования 1 кв.м. объекта оценки принадлежит интервалу от 854 до 926 долларов США/кв.м.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли. После этого Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. расчётную таблицу в приложениях).

Стоимость затрат на оформление квартиры в собственность (по данным компаний «Московский Ипотечный центр», «МИЭЛЬ») уже включены в стоимость продажи квартиры.

Таким образом, стоимость права требования на объект оценки, включая стоимость затрат на оформление квартиры в собственность, составит: 872 доллара США X 49,5 кв.м. = 43 164 доллара США.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым рассмотреть целесообразность внесения дополнительной корректировки.

Корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости на вторичном рынке несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким

образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 5 процентов от цены предложения (публичной оферты). Однако на первичном рынке жилой недвижимости в качестве продавцов обычно выступают юридические лица – риэлторы, девелоперы и т.д. В этих случаях цена оферты совпадает с ценой сделки, а комиссионные риэлторов уже включены в эту цену.

Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости московского региона, Оценщик посчитал нецелесообразным введение дополнительной корректировки к полученной величине стоимости права требования.

## 12. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в московском регионе объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права требования на объект оценки, которая после округления составила **43 000 (Сорок три тысячи)** долларов США.

При определении прогнозной величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки по состоянию на 1 квартал 2006 года (через шесть месяцев после сдачи дома в эксплуатацию) Оценщик учитывал темп роста цен на квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах-новостройках в Московской области. По данным обзора первичного рынка недвижимости, несмотря на активный рост цен на жильё в новостройках, осторожный прогноз на перспективу – не более 1,5% увеличения средней стоимости подобного типа жилья в месяц.

Таким образом, прогнозная величина рыночной стоимости права собственности на объект оценки по состоянию на 1 квартал 2006 года составит, округленно, 62 000 долларов США.

## 13. Источники информации

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», а также сайты [www.novostroy.ru](http://www.novostroy.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.arn.ru](http://www.arn.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), [www.orsn.ru](http://www.orsn.ru) и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно 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.

## 14. Подпись Оценщика

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «Современные Технологии Консалтинга» его подпись заверяется печатью данной организации.

<hr/> Ф.И.О
----------------

## **15. Перечень приложений**

Приложение № 1 Месторасположение объекта на карте

Приложение № 2 Таблица расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки

Приложение № 3 Договор оказания услуг по оформлению прав на недвижимое имущество

Приложение № 4 Фотографии объекта оценки



**Приложение № 2**  
**Таблица расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	<i>М.О. г. Красногорск, мкр. Чернево-2, корп. 17</i>	<i>М.О. г. Красногорск, мкр. Чернево-2, корп. 17</i>		<i>М.О. г. Красногорск, мкр. Чернево-2, корп. 17</i>		<i>М.О. г. Красногорск, мкр. Чернево-2, корп. 17</i>	
Цена/1кв.м./рублях		24 450		24 565		23 850	
Цена/1кв.м./долл. США	-	846		897		825	
Источник информации		937-76-55 «Московский Ипотечный центр»		777-33-33 «МИЭЛЬ»		937-76-55 «Московский Ипотечный центр»	
Местоположение	Хорошее	Хорошее	0	Хорошее	0	Хорошее	0
Материал стен дома, серия дома	Монолит-кирпич, индивидуальный проект	Монолит-кирпич, индивидуальный проект	0	Монолит-кирпич, индивидуальный проект	0	Монолит-кирпич, индивидуальный проект	0
Дата предложения	Май 2004	Май 2004	0	Май 2004	0	Май 2004	0
Срок сдачи	1 кв. 2005 г.	1 кв. 2005 г.	0	1 кв. 2005 г.	0	1 кв. 2005 г.	0
Общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>	49,5	48,2	0	48,2	0	49,5	0
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	12,94	12,11	0	12,11	0	12,94	0
Этаж расположения /всего этажей	12/17	14/17	0	8/17	0	1/17	+10%
Секция расположения	Рядовая	Угловая	+1%	Угловая	+1%	Рядовая	0
Наличие лоджий/балконов	В наличии -2	В наличии -2	0	В наличии -2	0	Отсутствуют	+2%
Состояние и уровень отделки квартиры	Без отделки	Без отделки	0	Без отделки	0	Без отделки	0
Наличие подземного паркинга	Отсутствует	Отсутствует	0	Отсутствует	0	Отсутствует	0
Автомагистраль, как источник шума	В отдалении	В отдалении	0	В отдалении	0	В отдалении	0
Удаленность от г. Москвы	20 минут транспортом	20 минут транспортом	0	20 минут транспортом	0	20 минут транспортом	0
Стоимость-индикатор: за 1 кв.м./дол. США		854		906		926	
Весовая доля		0,7		0,2		0,1	
Расчёт по весовым долям		854 x 0,7 + 906 x 0,2 + 926 x 0,1 = 872					
<b>ИТОГО: за 1 кв.м./дол. США</b>	<b>872</b>						

**Приложение № 3**  
**Договор оказания услуг по оформлению прав на недвижимое имущество**

**Приложение № 4**  
**Фотографии объекта оценки**



