

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания для самостоятельной работы  
для студентов направления подготовки 21.04.02  
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:347.235.11(075.8)

ББК 65.422.5я73

Э40

Рекомендовано Редсоветом университета  
Рецензент – кандидат экономических наук, доцент  
Е.С. Денисова (ПГУАС)

**Экономическая** и кадастровая оценка объектов недвижимости:  
Э40 метод. указания для самостоятельной работы для студентов направ-  
ления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»/  
М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 64 с.

Изложены материалы для подготовки студентов к самостоятельной работе: темы рефератов, тестовые задания, творческие задания и др.

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2015  
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2015

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Самостоятельная работа – это неотъемлемая часть обучения по освоению дисциплины и получению навыков самообразования. На самостоятельную работу в вузе отводится столько же времени, сколько и на аудиторную. Результативность этой деятельности зависит от усилий и воли студента, от мотивации его деятельности, от уровня подготовки в средней школе и навыков самостоятельной работы.

К формам самостоятельной учебной работы относятся:

- работа со специальной литературой, в результате которой студент получает навыки пользования словарями, энциклопедиями, справочниками;
- ознакомление с методами и приёмами работы с нормативной и методической документацией;
- освоение новых информационных технологий;
- умение проводить научное исследование.

С целью улучшения организации самостоятельной работы по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» авторами разработаны данные методические рекомендации.

Реализация механизма самостоятельной работы студентов позволит повысить уровень подготовки специалистов, отвечающих всем современным требованиям, и обеспечить их конкурентоспособность на рынке труда.

Задачами учебной дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» являются: усвоение магистрами основных положений оценочной деятельности с целью поиска оптимальных решений при управлении объектами недвижимости с учетом экономических, социальных и других условий; сбор, обработка, анализ и систематизация сведений о рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости, выбор методик и средств решения управленческих задач.

Изучение данной дисциплины позволит сформировать следующие компетенции:

- способность решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами;
- способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Выделяются два вида самостоятельной работы – аудиторная, под руководством преподавателя, и внеаудиторная.

Аудиторная самостоятельная работа по дисциплине выполняется на учебных занятиях под непосредственным руководством преподавателя и по его заданию.

Внеаудиторная самостоятельная работа выполняется студентом по заданию преподавателя, но без его непосредственного участия.

Основными видами внеаудиторной самостоятельной работы студентов по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» являются:

- работа с конспектом лекций;
- написание рефератов и подготовка мультимедиа презентаций к выступлению на практических занятиях;
- подготовка к практическим работам;
- ознакомление с нормативными и правовыми документами;
- подготовка ответов на контрольные вопросы;
- решение ситуационных задач;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплины и т.д.;
- выполнение творческих заданий;
- тестирование.

Основные виды аудиторной самостоятельной работы студентов:

- ответы на вопросы преподавателя;
- формулировка вопросов студентам, преподавателю;
- выполнение письменных заданий, тестирование;
- выступление с сообщением;
- конспектирование, работа с учебно-методическим материалом;
- выполнение курсовой работы в рамках дисциплины.

### ***Рекомендации по написанию реферата на определенную тему.***

Реферат – краткое изложение в письменном виде или в форме публичного доклада содержания научного труда или трудов, обзор литературы по теме. Изложение материала носит проблемно-тематический характер, показываются различные точки зрения, а также собственные взгляды на проблему. Содержание реферата должно быть логичным. Объем реферата, как правило, от 5 до 15 страниц машинописного текста. Перед началом работы над рефератом следует наметить план и подобрать литературу. Прежде всего, следует пользоваться литературой, рекомендованной учебной про-

граммой, а затем расширить список источников, включая и использование специальных журналов.

Структура реферата: титульный лист; содержание; введение (дается постановка вопроса, объясняется выбор темы, ее значимость и актуальность, указываются цель и задачи реферата, дается характеристика используемой литературы); основная часть (состоит из глав и подглав, которые раскрывают отдельную проблему или одну из ее сторон и логически являются продолжением друг друга); заключение (даются основные выводы по теме реферата, делаются рекомендации); библиографический список (должно быть не менее 8-10 различных источников).

Допускается включение таблиц, графиков, схем, как в основном тексте реферата, так и в качестве приложений.

Рефераты могут быть представлены на практических занятиях в виде выступлений.

*Требования к оформлению реферата.*

- Формат текста: for Windows – 97-2003/2007.
- Формат страницы: А4 (210×297 мм). Поля: 20 мм – сверху, справа, слева; 25 мм – снизу.
- Шрифт: размер (кегель) – 14; тип – Times New Roman.
- В тексте допускаются рисунки, таблицы. Рисунки следует выполнять размерами не менее 60×60 мм и не более 110×170 мм в формате \*.jpg, \*.bmp. Рисунки и схемы, созданные средствами Word, необходимо сгруппировать.
- Списки следует нумеровать вручную во избежание утраты нумерации при форматировании текста.
- Заголовки следует набирать 14 шрифтом (выделить полужирным), выравнивание по центру.
- Межстрочный интервал полуторный.
- Отступ в абзацах 1,25 см.
- Нумерация страницы снизу по центру листа.

*Подготовка к защите и порядок защиты реферата.*

Необходимо заранее подготовить тезис выступления (план-конспект) и презентацию к выступлению.

Порядок защиты реферата:

1. Краткое сообщение, характеризующее актуальность темы, полученные результаты, выводы и предложения.
2. Ответы студента на вопросы студентов и преподавателя.
3. Отзыв преподавателя о выполненной работе.

*Критерии оценки реферата:* соответствие теме; наглядность выступления; глубина проработки материала; правильность и полнота использования источников; владение терминологией и культурой речи; оформление реферата.

«Отлично» выставляется в случае, когда объем реферата составляет 10-15 страниц, текст напечатан аккуратно, в соответствии с требованиями, полностью раскрыта тема реферата, отражена точка зрения автора на рассматриваемую проблему, реферат написан грамотно, без ошибок. При защите реферата студент продемонстрировал отличное знание материала работы, приводил соответствующие доводы, давал полные развернутые ответы на вопросы и аргументировал их.

«Хорошо» выставляется в случае, когда объем реферата составляет 8-10 страниц, текст напечатан аккуратно, в соответствии с требованиями, встречаются небольшие опечатки, полностью раскрыта тема реферата, отражена точка зрения автора на рассматриваемую проблему, реферат написан грамотно. При защите реферата студент продемонстрировал хорошее знание материала работы, приводил соответствующие доводы, но не смог дать полные развернутые ответы на вопросы и привести соответствующие аргументы.

«Удовлетворительно» – в случае, когда объем реферата составляет менее 8 страниц, текст напечатан неаккуратно, много опечаток, тема реферата раскрыта неполностью, реферат написан с ошибками. При защите реферата студент продемонстрировал слабое знание материала работы, не смог привести соответствующие доводы и аргументировать свои ответы.

«Неудовлетворительно» – в случае, когда объем реферата составляет 5 страниц, текст напечатан неаккуратно, много опечаток, тема реферата не раскрыта, много ошибок в построении предложений. При защите реферата студент продемонстрировал слабое знание материала работы, не смог раскрыть тему, не отвечал на вопросы.

### ***Тестирование студентов.***

Тренинговое тестирование является разновидностью самостоятельной работы студентов, используется преподавателем как обучающая технология для самостоятельной отработки студентами темы, типа задач и т.д. Тест – система заданий специфической формы, возрастающей трудности, позволяющая качественно оценить структуру знаний и эффективно измерить уровень подготовленности студентов. Задания сформулированы в форме утверждений, которые в зависимости от ответов испытуемых могут превращаться в истинные или ложные высказывания.

Тест представляет собой серию вопросов. Для каждого вопроса дается от 2 до 5 ответов. Чаще всего необходимо выбрать 1 правильный ответ. Бывают вопросы, в которых необходимо выбрать все правильные ответы. Встречаются тесты с вопросами – заданиями, в которых следует произвести последовательность практических действий, имитирующих работу в реальном продукте.

Тестирование может проводиться с использованием ПК или бумажных носителей.

Для выполнения тестовых заданий студенты должны изучить конспекты лекций, учебно-методическую литературу по дисциплине, нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.

Студент должен выбрать правильный ответ из предложенных и указать его номер (1,2,3) или литеру (а, б, в).

Результаты тестирования оцениваются по следующим критериям:

96 – 100 % правильных ответов – 5 (отлично)

76 – 95 % правильных ответов – 4 (хорошо)

51 – 75 % правильных ответов – 3 (удовлетворительно)

Менее 50 % – 2 (неудовлетворительно)

### ***Выполнение творческого задания.***

Творческие домашние задания – одна из форм самостоятельной работы студентов, способствующая углублению знаний, выработке устойчивых навыков самостоятельной работы. Творческое задание – задание, которое содержит больший или меньший элемент неизвестности и имеет, как правило, несколько подходов.

В качестве главных признаков творческих домашних работ студентов выделяют: высокую степень самостоятельности; умение логически обрабатывать материал; умение самостоятельно сравнивать, сопоставлять и обобщать материал; умение классифицировать материал по тем или иным признакам; умение высказывать свое отношение к описываемым явлениям и событиям; умение давать собственную оценку какой-либо работы и др.

Студенту целесообразно выделить в рамках выбранной темы проблемную зону, постараться самостоятельно ее изучить и творчески подойти к результатам представления полученных результатов. При этом творческое домашнее задание по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» должно содержать анализ социо-экономической ситуации по выбранной проблеме, а также соответствовать требованиям нормативно-правовых документов об оценочной деятельности. Вычленив «рациональное зерно» помогут статистические, справочные и специализированные источники информации.

# ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

## Тема 1. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности

*Примерный перечень тем для рефератов*

1. Становление оценочной деятельности в РФ;
2. Государственное регулирование оценочной деятельности;
3. История оценочной деятельности в России;
4. Принципы оценки недвижимости;
5. Субъекты и объекты оценочной деятельности;
6. Международные стандарты оценки;
7. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности;
8. Саморегулирование оценочной деятельности: положительный и отрицательный опыт;
9. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости;
10. Российские стандарты оценки

**Задание 1.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

*1. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано...*

а) заключить гражданско-правовой договор не менее, чем с двумя лицами, соответствующими требованиям Закона (135-ФЗ);

б) иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям Закона (135-ФЗ);

в) иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям Закона (135-ФЗ), для которых это юридическое лицо является основным местом работы.

*2. При определении стоимости объекта оценки определяется...*

а) расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;

б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;

в) расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

*3. Укажите порядок принятия решения о соответствии лица требованиям законодательства, предъявляемых к оценщикам:*

а) в течение семи дней с даты получения от такого лица сведений о страховании гражданской ответственности оценщика;

б) в течение семи дней со дня поступления заявления, документа об образовании, справке об отсутствии неснятой или непогашенной судимости, иных документов по требованию саморегулируемой организации;



в) в течение семи дней со дня поступления заявления, документа об образовании, справке об отсутствии неснятой или непогашенной судимости.

4. Укажите верный вариант ответа. При определении стоимости объекта оценки определяется денежная сумма: а) предлагаемая; б) запрашиваемая в) уплаченная за объект оценки.

а) верны все варианты ответов;

б) верно а);

в) верно а) и б).

5. Под оценочной деятельностью понимается:

а) предпринимательская деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости;

б) профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости;

в) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

6. При определении цены объекта оценки определяется:

а) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;

б) расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости;

в) расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Отметьте наиболее точный и полный ответ на вопрос «Верно ли утверждение: проведение оценки является обязательным при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд»:

а) оценка обязательна только в случае возникновения спора о стоимости объекта оценки;

б) оценка обязательна;

в) оценка не обязательна.

8. Основанием для проведения оценки является:

а) договор на проведение оценки, определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также решение уполномоченного органа;

б) задание на проведение оценки, определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также решение уполномоченного органа;

в) договор на проведение оценки, аккредитация, определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

9. *Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:*

а) иметь в штате не менее пяти работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности;

б) иметь в штате не менее двух работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности;

в) иметь в штате не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и двух совместителей, которые имеют документы об образовании в области оценочной деятельности;

г) иметь в штате не менее двух лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою гражданскую ответственность в сфере оценочной деятельности.

10. *Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является:*

а) наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, не менее чем пятьдесят тысяч рублей;

б) наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, не менее чем десять тысяч рублей;

в) наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, не менее чем тридцать тысяч рублей.

## Тема 2. Подходы к оценке объектов недвижимости

### *Примерный перечень тем для рефератов*

1. Виды стоимости недвижимости.
2. Применение статистических методов для расчета поправки на местоположение.
3. Математические методы в оценке.
4. Особенности применения доходного подхода при оценке объектов недвижимости.
5. Особенности применения затратного подхода при оценке объектов недвижимости.
6. Особенности применения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости.
7. Методические основы оценки недвижимости.
8. Экономическая целесообразность и практические применения оценки недвижимости.

9. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости и его использование в оценке.
10. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
11. Анализ рынка объектов недвижимости в г. Пенза.
12. Оценка восстановительной стоимости объектов недвижимости.
13. Виды износа объектов недвижимости и методы их определения.
14. Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости.
15. Методы, используемые при определении рыночной стоимости доходным подходом.

**Задание 1.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

*1. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:*

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

*2. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:*

- а) строительства;
- б) предпроектная;
- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

*3. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов называется:*

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

*4. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:*

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

5. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;
- д) все вышеперечисленное.

6. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества;
- е) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества.

7. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли–продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

8. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
- в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- г) план оценки;
- д) определение задачи и заключение договора;
- е) сбор и подтверждение информации.

9. В затратном подходе определяется:

- а) восстановительная или заменяющая стоимость;
- б) стоимость воспроизводства или замещения;
- в) затраты на воспроизводство или замещение.

10. Верно ли утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?

- а) верно;
- б) неверно.

**Задание 2.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

1. Коэффициент капитализации собственного капитала отражает взаимосвязь между:

- а) годовым денежным потоком после уплаты налогов и собственным капиталом;
- б) годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- в) годовым денежным потоком и собственным капиталом.

2. Укажите верный ответ. Экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом...

- а) в течение которого объект можно продать;
- б) в течение которого объект приносит прибыль;
- в) в течение которого объект может эксплуатироваться по назначению.

3. Оценку износа методом срока жизни наиболее целесообразно применять ...

- а) к долгоживущим элементам зданий;
- б) к короткоживущим элементам зданий;
- в) ко всем элементам зданий.

4. В методе Инвуда используется фонд возмещения, рассчитываемый по норме:

- а) меньшей нормы прибыли для инвестиций;
- б) большей нормы прибыли для инвестиций;
- в) равной нормы прибыли для инвестиций.

5. Общая норма отдачи на инвестированный капитал:

- а) рассчитывается без учета эффекта заемного капитала;
- б) учитывает наличие заемного капитала;
- в) учитывает наличие только собственного капитала.

6. После подбора объекта – аналог оценщик вносит поправки:

- а) в цену объекта-аналога;
- б) в цену оцениваемого объекта;
- в) поправки на дату продажи в цену объекта – аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

7. Уменьшение стоимости вызывается следующими причинами:

- а) наличием физического износа и устареваний;
- б) наличием физического, функционального и экономического износа;
- в) наличием физического износа.

8. Норма процента определяется:

- а) отношением платы за использование кредита к стоимости кредита;
- б) отношением платы за использование кредита к основной суммой кредита;
- в) отношением платы за использование кредита к сумме процентов за пользование кредитом.

9. При использовании модели дисконтированного денежного потока в остаточный период...

- а) износ должен быть равен величине капитальных вложений;
- б) рост объемов реализации продукции должен быть стабильным по модели Гордона;
- в) для оценки стоимости реверсии следует использовать фактор текущей стоимости на конец прогнозируемого периода.

10. Существуют следующие виды износа (необходимо выбрать правильный ответ):

- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
- б) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.

**Задание 3.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

1. Отметьте верное утверждение. Коэффициент капитализации:

- а) является полным измерителем работы инвестиций;
- б) тождественен норме отдачи собственного капитала;
- в) определяется соотношением между годовым доходом, приходящимся на собственный капитал и суммой собственного капитала.

2. Эффективный возраст зданий и сооружений может быть определен как:

- а) средний возраст их различных компонентов;
- б) отношение возраста к ожидаемому сроку жизни;
- в) относительный возраст, учитывающий их физическое состояние и годность для продажи.

3. К элементам сравнения можно отнести:

- а) 1 кв.м;
- б) 1 комнату;
- в) 1 участок земли;
- г) право собственности на объект;

4. К единицам сравнения можно отнести:

- а) 1 кв.м;
- б) 1 га;
- в) право собственности на объект;

5. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- а) в абсолютном выражении (в денежных единицах);
- б) в относительных единицах (в процентах);
- в) а и б.

6. Метод валовой ренты является методом:

- а) доходного подхода;
- б) сравнительного подхода;
- в) затратного подхода.

7. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

8. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:

- а) быть позже даты оценки;
- б) совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- в) быть раньше даты проведения оценки.

9. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:

- а) в случае последующей купли-продажи объекта;
- б) в случаях проведения оценки по решению суда;
- в) в исключительных случаях;
- г) во всех случаях;
- д) а, б;
- е) б, в.

10. Какие потери учитываются при расчете действительного валового дохода?

- а) потери от недозагрузки;
- б) потери от недосбора арендных платежей;
- в) потери от неэффективного менеджмента;
- г) а и б;
- д) а, б и в.

**Задание 4.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

1. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- а) функциональный;
- б) физический;
- в) внешний.

2. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:

- а) функциональный;
- б) физический;
- в) внешний.

3. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов:

- а) функциональный;
- б) физический;
- в) внешний.

4. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- а) отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
- б) отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
- в) отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
- г) отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу.

5. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- а) определение рыночной стоимости;
- б) совершение сделки купли-продажи;
- в) а и б.

6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

7. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

8. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

- а) физический износ;
- б) функциональный износ;
- в) внешний износ.

9. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- а) для объектов социального значения;
- б) для объектов на стадии строительства;
- в) для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде;
- г) для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде.

10. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:

- а) премию за риск изменения политической ситуации;
- б) премию за риск нестабильности;



- в) премию за риск инвестиционного менеджмента;
- г) премию за риск изменения рыночной конъюнктуры;
- д) все ответы верны.

**Творческое задание 1.** Выполнить анализ требований законодательства РФ к отчету об оценке недвижимости (см. приложение).

№ п/п	Параметр	Источник требования	Есть/Нет Частично/Не требуется	Комментарии
1	2	3	4	5
1	Объект оценки			
2	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)			
3	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки			
4	Ограничения и пределы применения полученного результата оценки			
5	Вид определяемой стоимости			
6	В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки			
7	Порядковый номер отчета			
8	Дата составления отчета			
9	Соблюдение условия, в соответствии с которым с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев при обязательном проведении оценки			
10	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки			
	В Задании на оценку указаны:			
11	Объект оценки			
12	Имущественные права на объект оценки			
13	Цель оценки			
14	Предполагаемое использование результатов оценки			
15	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки			

1	2	3	4	5
16	Вид стоимости			
17	Дата оценки			
18	Срок проведения оценки			
19	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка			
20	Итоговая величина стоимости объекта оценки выраженная в рублях			
21	Информация об имущественных правах на объект оценки в разделе «Описание объекта оценки»			
22	Сбор и анализ информации об обременениях, связанных с объектом оценки			
23	Сведения о количественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки			
24	Сведения о качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки			
25	Информация о текущем использовании объекта оценки			
	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу</i>			
26	Полное наименование организации			
27	Балансовая стоимость объекта оценки			
28	Наличие сведений о заказчике и об оценщике			
	<i>О заказчике – юридическом лице</i>			
29	Организационно-правовая форма			
30	Полное наименование			
31	Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)			
32	Дата присвоения ОГРН			
33	Место нахождения			
	<i>О заказчике – физическом лице</i>			
34	Фамилия, имя, отчество			
35	Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ			
	Наличие информации об оценщике, работающего на основании трудового договора:			
36	Фамилия, имя, отчество оценщика			
37	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков			
38	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности			

1	2	3	4	5
39	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика			
40	Стаж работы в оценочной деятельности			
41	Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
42	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
43	ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
44	Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
45	Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор			
46	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки			
47	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
48	Обоснование применения указанных в отчете стандартов оценочной деятельности			
49	Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор			
	<i>Наличие глав/разделов</i>			
50	Основные факты и выводы, в том числе:			
51	Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
52	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			

1	2	3	4	5
53	Итоговая величина стоимости объекта оценки			
54	Задание на оценку			
55	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)			
56	Применяемые стандарты оценочной деятельности			
57	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей			
58	Описание объекта оценки			
	Анализ рынка, в том числе			
59	Анализ рынка объекта оценки			
60	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость			
61	Описание процесса оценки объекта оценки			
62	Объекты-аналоги			
63	Согласование результатов			

Нормативно-правовая база: Федеральный закон от 29.07.1998г № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ФСО № 1-3.

**Творческое задание 2.** Составьте договор с оценщиком об оказании услуг по оценке квартиры, в которой Вы проживаете.

<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	<p><b>Иванов Сергей Иванович</b>  <u>Оценщик – I категории</u>  – диплом о профессиональной переподготовке ПП № 276250, от 25 февраля 2000 г., выдан НОУ ДПО «Международной академией оценки и консалтинга» 25 февраля 2000 г.  – член НП «СРОО «ЭС», включен в реестр оценщиков 20 ноября 2010 г. за регистрационным №0022;  – полис по страхованию ответственности оценщиков <b>ОАО «СОГАЗ» №0465АС0008</b> от 25.09.2013 г. на срок до 24.09.14 г., <b>лимит ответственности 3 000 000 руб.</b> Срок действия полиса с 25 сентября 2013 г. по 24 сентября 2014 г. включительно;  – стаж работы в оценочной деятельности с 1998 г.</p>
---	--

<p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p><b>ООО «Бизнес-центр оценки»</b>  Почтовый адрес: г. Пенза, ул. Калинина 3 оф. 76  Юридический адрес: г. Пенза, ул. Московская 77  тел. (8412) 55-55-55  ОГРН 1111111111111 зарегистрировано 21.05.2013 г.  Расчетный счет № 4000000000000000000 в Пензенском Сбербанке г. Пенза, БИК 0400000000, ИНН 5800000000, Кор. счет №30101810000000000000</p>
--	--

### Тема 3. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости

#### *Примерный перечень тем для рефератов*

1. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
2. Методическое обеспечение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
3. Проблемы и перспективы кадастровой оценки объектов недвижимости.
4. О величине разницы (в стоимостном выражении) кадастровой и рыночной стоимости.
5. Понятия и общие положения налогообложения недвижимого имущества.
6. Массовая оценка объектов недвижимости.
7. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
8. Информационное обеспечение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
9. Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Пензенской области.
10. Трансформация государственной кадастровой оценки в России.
11. Зарубежный опыт определения стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения.

#### **Задание 1.** Ответьте на вопросы IQ-теста.

##### *1. Под кадастровой стоимостью понимается ...*

- а) капитализированный расчетный рентный доход;
- б) установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;
- в) комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января года проведения работ.

2. В течение какого срока исполнитель работ должен обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости?

- а) 60 дней;
- б) 10 дней;
- в) 5 дней;
- г) 30 дней.

3. К компетенции каких органов относится рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости?

- а) арбитражный суд;
- б) мировой суд;
- в) Управление Росреестра;
- г) Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

4. Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- а) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- б) недостаточность факторов стоимости при определении кадастровой стоимости;
- в) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость;
- г) совершение гражданско-правовых сделок.

5. Определите правильную последовательность проведения кадастровой стоимости объектов оценки:

- а) группировка объектов оценки;
- б) анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- в) сбор рыночной информации;
- г) сбор сведений о значениях факторов стоимости объектов оценки;
- д) расчет кадастровой стоимости объектов оценки;
- е) формирование перечня объектов оценки;
- ж) построение статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- з) анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- и) составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки;
- к) определение факторов стоимости объектов оценки.

6. Расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади это – ...

- а) удельный показатель рентного дохода;
- б) удельный показатель кадастровой стоимости;
- в) удельный показатель валового дохода.

7. В течении какого срока должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости с момента заключения договора?

- а) 6 месяцев;
- б) 3 месяцев;
- в) 7 месяцев;
- г) 1 года.

8. Что из перечисленного является основной целью государственной кадастровой оценки объекта недвижимости:

- а) для формирования баз данных государственного кадастра недвижимости;
- б) для совершения гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости;
- в) для формирования налогооблагаемой базы объектов недвижимости.

9. Согласование результатов государственной кадастровой оценки проводится на основе следующих критериев:

- а) достоверность исходной информации;
- б) точность процедур анализа;
- в) соответствие цели и задачи оценки;
- г) трудоемкость расчетов;
- д) а, б, в;
- е) а, б, в и г.

10. Кто принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки?

- а) собственник объекта недвижимости;
- б) управление Росреестра;
- в) администрация муниципального района;
- г) орган исполнительной власти субъекта РФ.

**Творческое задание 3.** Используя официальные данные о результатах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Пензенской области, при помощи экономико-математических методов анализа и моделирования составьте уравнение регрессии для объектов индивидуальной жилой застройки.

**Творческое задание 4.** Используя официальные данные о результатах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Пензенской области, при помощи экономико-математических методов анализа и моделирования составьте уравнение регрессии для объектов многоквартирной жилой застройки.

**Творческое задание 5.** Используя официальные данные о результатах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Пензенской области, при помощи экономико-математических методов анализа и моделирования составьте уравнение регрессии для объектов офисно-делового назначения.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Самостоятельная работа студентов: методические рекомендации по направлению подготовки 040100.62 «Социология» (квалификация (степень) – «бакалавр») [Текст]. – М.: Финансовый университет, кафедра «Теоретическая социология», 2013. – 35 с.

2. Сергеева, М.А. Методические указания для обучающихся по аудиторной и внеаудиторной самостоятельной работе [Текст] / М.А. Сергеева. – Оренбург, 2013.

3. Методические рекомендации для студентов по организации самостоятельной работы [Электронный ресурс]. – URL: [mggu-sh.ru/sites/default/files/metod...studentov.doc](http://mggu-sh.ru/sites/default/files/metod...studentov.doc). [Дата обращения 28.08.2015г.]

4. [ugkr.ru...files/metodicheskie...Metod...dlya...raboti.doc](http://ugkr.ru...files/metodicheskie...Metod...dlya...raboti.doc). [Дата обращения 25.08.2015г.]



ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
КВАРТИРЫ, СОСТОЯЩЕЙ ИЗ ЧЕТЫРЕХ ЖИЛЫХ  
КОМНАТ (доля 1/3), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:  
РФ, ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛ., КАМЕНСКИЙ РАЙОН,  
Г. КАМЕНКА, ПР. ТЕАТРАЛЬНЫЙ Д. 7, КВ. 100

**№ отчета 001**

**Заказчик:**

Иванов Иван Иванович

**Исполнитель:**

ООО «Бизнес-центр оценки»

Пенза 2013

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	27
1.1. Основные факты и выводы.....	27
1.2. Задание на оценку.....	27
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	28
1.4. Заявление о соответствии .....	28
1.5. Сведения о заказчике и об оценщике .....	29
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	29
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	30
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
3.1. Анализ достаточности и достоверности информации .....	31
3.1.1. Анализ достаточности информации .....	31
3.1.2. Анализ достоверности информации .....	32
3.2. Описание оцениваемого имущества.....	33
РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР РЫНКА.....	35
4.1. Краткое описание рассматриваемого региона .....	35
4.2. Рынок жилой недвижимости .....	36
4.2.1. Участники рынка недвижимости .....	36
4.2.2. Строительство жилья .....	37
4.2.3. Текущее состояние рынка жилой недвижимости. Спрос и предложение.....	38
РАЗДЕЛ 5. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ .....	41
5.1. Оценка ликвидности недвижимого имущества .....	41
5.2. Результаты анализа ликвидности имущества .....	41
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	41
6.1. Понятия рыночной стоимости.....	41
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки .....	42
6.3. Характеристика подходов к оценке .....	44
6.3.1. Затратный подход.....	45
6.3.2. Сравнительный подход .....	45
6.3.3. Доходный подход .....	45
РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	46
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	47
8.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества, проводимой в рамках сравнительного подхода .....	47
8.1.1. Основные этапы применения метода прямого сравнительного анализа продаж .....	47
8.1.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж (МПС).....	50
8.1.3. Применяемые корректировки для жилых помещений.....	51
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ... 60	
СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	61
Нормативные и правовые акты .....	62

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	Квартира, состоящая из четырех жилых комнат (доля 1/3), расположенная по адресу: Пензенская обл., Каменский р-н, г. Каменка, пр. Театральный д. 7, кв. 100			
<b>Дата оценки:</b>	по состоянию на 26 июля 2013 г.			
<b>Дата составления отчета:</b>	31 июля 2013 г.			
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 26 по 31 июля 2013 г.			
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оценку №001 от 26 июля 2013 г.			
<b>Объект оценки или группы оцениваемого имущества:</b>	<b>Применяемые подходы к оценке:</b>			<b>РС, руб.</b>
	<b>ЗП, руб.</b>	<b>СП, руб.</b>	<b>ДП, руб.</b>	
Квартира, состоящая из четырех жилых комнат	<i>мотивированный отказ п. 9.2.</i>	<i>1 917 947</i>	<i>мотивированный отказ п. 9.2.</i>	1 918 000
<b>Рыночная стоимость квартиры, округленно, руб. (НДС не облагается)</b>	<b>1 918 000 (один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей</b>			
<b>Рыночная стоимость доля 1/3, округленно, руб. (НДС не облагается)</b>	<b>639 000 (шестьсот тридцать девять тысяч) рублей</b>			

### 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	Квартира, состоящая из четырех жилых комнат (доля 1/3), расположенная по адресу: Пензенская обл., Каменский р-н, г. Каменка, пр. Театральный д. 7, кв. 100
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта (-ов) оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результат оценки может использоваться исключительно для целей исчисления госпошлины при вступлении в права наследования
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость в соответствии с определением 135-ФЗ в действующей редакции (понятие стоимости определено в п. 5.1. настоящего отчета)
<b>Дата оценки:</b>	по состоянию на 26 июля 2013 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	31 июля 2013 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 26 по 31 июля 2013 г.
<b>Форма отчета:</b>	Письменная форма
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	См. раздел 2
<u>Оценщик I категории, член Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»</u>	
<b>Иванов С.И.</b>	

МП

### 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

➤ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ;

➤ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ;

➤ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256);

➤ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255);

➤ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254);

➤ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010 г.

➤ **Обоснование использования вышеуказанных стандартов оценки:**<sup>1</sup>

➤ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) и Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО ««Экспертный совет»» по оценке бизнеса используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

### 1.4. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.

3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.

5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением, и категорией аналогичного имущества.

8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

---

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 11 ФЗ об оценочной деятельности №135-ФЗ с изменениями и дополнениями на дату оценки.

## 1.5. Сведения о заказчике и об оценщике

<b>Заказчик</b>	<b>Конкурсный управляющий Сидоров Сергей Сергеевич</b> Адрес: г. Пенза, ул. Антонова 15 – 76 <b>Паспорт г-на РФ:</b> серия XXXX №XXXXXX, выдан ОУФМС России по Пензенской области в Железнодорожном районе г. Пензы, 10.03.2011 г.
<b>Собственник</b>	<b>Калужный Александр Анатольевич</b> Адрес: Пензенская область, г. Каменка, пр. Театральный 7 – 100 <b>Паспорт г-на РФ:</b> серия XXXX №XXXXXX, выдан ОВД г. Каменка Пензенской области, 05.04.2006 г.
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	<b>Иванов Сергей Иванович</b> <u>Оценщик – I категории</u> – диплом о профессиональной переподготовке ИП № 276250, от 25 февраля 2000 г., выдан НОУ ДПО «Международной академией оценки и консалтинга» 25 февраля 2000 г. – член НП «СРОО «ЭС», включен в реестр оценщиков 20 ноября 2010 г. за регистрационным №0022; – полис по страхованию ответственности оценщиков <b>ОАО «СОГАЗ» №0465АС0008</b> от 25.09.2013 г. на срок до 24.09.14 г., <b>лимит ответственности 3 000 000 руб.</b> Срок действия полиса с 25 сентября 2013 г. по 24 сентября 2014 г. включительно; – стаж работы в оценочной деятельности с 1998 г.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>ООО "Юнилайн "</b> Почтовый адрес: г. Пенза, ул. Пушкина 3 оф. 76 Юридический адрес: г. Пенза, ул. Московская 11 <i>тел. (8412) 54-38-75</i> expert tpp@mail.ru ОГРН 1115836007176 зарегистрировано 20.09.2011 г. Расчетный счет № 40702810148000112162 в Пензенском банке СБРФ г. Пенза, БИК 0456556635, ИНН 5836647784, Кор. счет №30101810000000000635

## 1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее — Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее — Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

3. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.

4. Исходные данные, которые использовались Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

8. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут

храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке Отчета.

11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

12. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

13. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

14. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии всех документов представлены в Приложении к Отчету). Осмотр объекта не производился в связи с отказом в доступе, а описание состояния квартиры сделано со слов заказчика.

15. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### 3.1.1. Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (ФСО №1).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности) (ФСО №3).

**Таблица 3.1. Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов**

Наименование документа	Источник информации	Примечание
Свидетельство о государственной регистрации права серия 58АА №474543 от 05 мая 2009 г.	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
Технический паспорт БТИ	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
Данные устного и письменного характера, предоставленные Заказчиком	Данные предоставлены Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

### 3.1.2. Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

**Таблица 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения**

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка	<a href="http://www.penza.ru/common/structure">http://www.penza.ru/common/structure</a> <a href="http://www.interfax.ru/realty/">http://www.interfax.ru/realty/</a> <a href="http://gorodpenza.ru/statistics/index/6">http://gorodpenza.ru/statistics/index/6</a>
Карта региона	<a href="http://maps.google.ru/">http://maps.google.ru/</a> <a href="http://wikimapia.org/">http://wikimapia.org/</a> <a href="http://www.imap58.ru/">http://www.imap58.ru/</a>
Используемые методики оценки и экономические показатели	<a href="http://www.ocenchik.ru/docs/65.html">http://www.ocenchik.ru/docs/65.html</a> <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/63.html">http://www.ocenchik.ru/docs/63.html</a> <a href="http://www.raexpert.ru/">http://www.raexpert.ru/</a> <a href="http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr">http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr</a>
Аналоги на продажу	<a href="http://bazarpnz.ru/">http://bazarpnz.ru/</a> <a href="http://www.penza-realty.ru/">http://www.penza-realty.ru/</a> <a href="http://penza.irr.ru/">http://penza.irr.ru/</a> <a href="http://gorodpenza.ru/">http://gorodpenza.ru/</a>

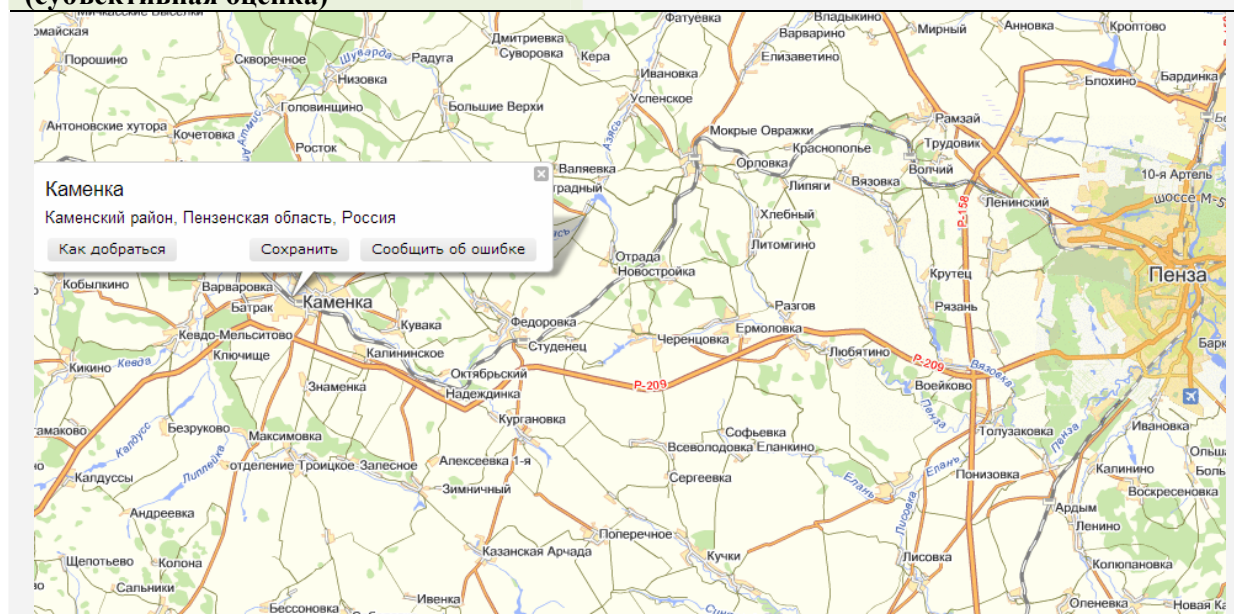
Статья 130 Гражданского кодекса РФ относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.



### 3.2. Описание оцениваемого имущества

Таблица 3.3. Описание местоположения и окружающей застройки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Фактический адрес объекта	Пензенская обл., Каменский р-он, г. Каменка, пр. Театральный д. 7, кв. 100
Округ, микрорайон	Каменский район
Местоположение в микрорайоне	Жилой дом расположен в юго-восточной части города, в шаговой доступности расположены магазины, школа, детский сад, библиотека, салоны красоты и т.д.
Преобладающая застройка микрорайона	Вокруг оцениваемого объекта преимущественно расположены жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Близость к скоростным магистралям	Расстояние по прямой: <ul style="list-style-type: none"> <li>- до областного центра <math>\approx 77,0</math> км.</li> <li>- до географического центра города (обл. центра) <math>\approx 1,5</math> км.</li> <li>- до ж/д узла <math>\approx 0,5</math> км.</li> <li>- до автовокзала <math>\approx 0,5</math> км.</li> <li>- до аэропорта <math>\approx 85,0</math> км.</li> <li>- до трассы Пенза – Тамбов <math>\approx 1,5</math> км.</li> </ul> Транспортная доступность хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В шаговой доступности расположены: магазины, школа, детский сад, библиотека, салоны красоты и т.д.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошее. Район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее



Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения, Исполнитель выявил следующее:

- местоположение объектов характеризуется хорошей привлекательностью для размещения объектов жилого назначения;
- анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени.

**Таблица 3.4. Общая характеристика здания**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<b>Тип здания / Серия дома</b>	<i>Многokвартирный кирпичный дом</i>
<b>Год постройки / год последнего кап. ремонта</b>	1995 / капитальный ремонт не проводился
<b>Материал наружных стен</b>	кирпичные
<b>Материал перекрытий</b>	железобетонные
<b>Тип фундамента</b>	железобетонные сваи и блоки
<b>Состояние здания (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Техническое обеспечение здания</b>	горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение, телефон
<b>Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж</b>	не организованная стоянка во дворе
<b>Количество этажей в здании</b>	9
<b>Состояние подъезда (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

*Источник: данные свидетельства регистрационной палаты, техпаспорта БТИ и визуального осмотра*

**Таблица 3.5. Характеристика объекта оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<b>Этаж расположения</b>	4
<b>Площадь, кв. м: общая /жилая/вспомогат.</b>	89,2/ 60,3 / 28,9
<b>Кол-во комнат, их площадь, кв. м</b>	1 – 19,7 кв.м. / 2 – 15,8 кв. м. / 3 – 14,4 кв.м. / 4 – 10,4 кв. м.
<b>Площадь кухни, кв. м</b>	9,4
<b>Санузел (Количество, площадь, совместный / отдельный)</b>	санузел отдельный
<b>Высота потолков, м</b>	2,7
<b>Вспомогательные и подсобные помещения</b>	коридор, кладовая
<b>Лоджия (балкон)</b>	балкон
<b>Вид из окон</b>	во двор
<b>Слаботочное обеспечение</b>	нет
<b>Дополнительные системы безопасности</b>	нет
<b>Состояние объекта (субъективная оценка)</b>	Рабочее состояние (состояние квартиры зафиксировано со слов заказчика, так как осмотр не проводился по причине отказа в доступе внутрь квартиры)
<b>Видимые дефекты внутренней отделки</b>	нет

<b>Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки</b>	Планировка квартиры соответствует плану БТИ.
<b>Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)</b>	-
<b>Дополнительная существенная информация</b>	-
<b>Текущее использование</b>	Для проживания
<b>Собственник (-и) объекта оценки</b>	Калужный Александр Анатольевич
<b>Имущественные права</b>	<i>Право собственности</i>
<b>Существующие ограничения права</b>	<i>Не зарегистрировано</i>

*Источник: данные свидетельства регистрационной палаты, техпаспорта БТИ и визуального осмотра.*

## РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР РЫНКА

### 4.1. Краткое описание рассматриваемого региона

Общая площадь Каменского района составляет 2,2 тыс. кв. км.

Численность населения района на 01.01.2009 года составила 60,7 тыс. чел., из них: городское население – 39,0 тыс. чел; сельского населения -21,7 тыс. чел.

Распределение населения по национальному признаку в районе сложилось следующим образом: русские – 75,9%, татары – 22,6%, мордва – 0,4%, украинцы – 0,3%, прочие – 0,8%.

Административным центром района является г. Каменка. Удаленность от областного центра составляет 77 км. Каменский район с востока на запад пересекает Куйбышевская железная дорога. По территории района проходит автомобильная дорога федерального значения «Пенза-Тамбов» (38 км.), областного значения – «Каменка-Тамала», «Каменка-Беково», «Каменка-Вирга».

В составе района 20 поселений, 66 населенных пунктов.

Каменский район находится на Керенско – Чембарской и Сурско – Мокшанской возвышенностях, относящихся к Приволжской возвышенности, в пределах Восточно-европейской равнины. Преобладающей формой рельефа является: на юге – равнина с высотами до 250 м., на севере местность пониженного характера.

Территория Каменского района расположена на водоразделе рек Волги и Дона. Главными реками района являются Атмис, Кевда, Варезка (Волжский бассейн), Арчада, Бол. и Мал. Чембар (Донской бассейн). В районе протекает 26 рек и речушек. Район находится на территории двух зоографических участков: Вадинского и Хоперского. В лесной и степной зонах района обитают многие виды зверей, птиц, рыб и насекомых. Главные лесные массивы расположены в северной части района. Преобладают лиственные породы. Основными почвами района являются выщелоченные черноземы и тучный чернозем.

Район граничит: на севере – с Нижнеломовским и Мокшанским, на востоке – с Пензенским, юго-востоке – Колышлейским, на юге – с Сердобским и Бековским, на западе – с Белинским и Пачелмским районами Пензенской области.

Каменский район образован 16.07.1928 года и входил в состав Пензенского округа Средне-Волжской области. Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 февраля 1939 года была образована Пензенская область, в состав которой был выделен Каменский район из Тамбовской области (данном Указом в состав Пензенской области выделено: г. Пенза и 24 района из состава Тамбовской области, присоединено 7 районов из Куйбышевской области и 7 районов из Саратовской области).

На территории района находятся 16 крупных и средних промышленных предприятий.

В общем объёме промышленного производства, 8,6 % составляет продукция машиностроения, 88,4 % – пищевой отрасли (в т. ч. сахарной – 64,8 %, мясной – 5,7 %, хлебопекарной – 1,6 %, пивобезалкогольной – 1,6 %, кондитерской – 1,2 %, маслосырodelьной и молочной – 7,0 %); 2,5 % – промышленности строительных материалов; 0,3 % – мукомольно-крупяной и комбикормовой; 0,2 % – полиграфической. Самыми крупными предприятиями в районе являются ОАО «Атмис–сахар», ЗАО «Белинсксельмаш», Каменский райпищекombинат, ООО «Кувака и К», ООО «Каменский маслозавод».

Перевозку и доставку грузов для всех предприятий и организаций города и района осуществляют Транспортные предприятия: ООО «Каменское транспортное предприятие» и ООО «Дилижанс».

Кроме того, в городе находятся 4 предприятия жилищно – коммунального хозяйства, ряд предприятий обслуживающих сельское хозяйство, предприятия торговли, общественного питания и другие.

В районе 8 крупных сельскохозяйственных предприятия, 43 сельскохозяйственных кооператива, 136 крестьянских (фермерских) хозяйств. Землями сельскохозяйственного назначения занято – 187,9 тыс. га. Сельское хозяйство специализируется на производстве зерна, сахарной свеклы, молока, мяса.

Наиболее значимыми в отрасли сельского хозяйства являются СПК «Кургановский», МУП «Нива», СПК «Пустынский», ОАО «Студенецкий мукомольный завод», ООО РАО «Пензенская зерновая компания».

Составной частью сельскохозяйственного производства на селе являются личные

В районе имеется: ГОУ Каменский колледж промышленных технологий и предпринимательства, 32 школы, 14 детских дошкольных учреждений. Семь учреждений дополнительного образования (Центр детского творчества, Дом творчества, станция юных техников, 2 спортивных школы, 2 музыкальных школы), в которых занимаются 4500 детей, что составляет более 85 % от общего количества учащихся района.

В районе 65 спортивных секций, 170 плоскостных спортивных сооружений, 30 мест для купания, 12 стрелковых тиров, 1 лукодром, 2 закрытых и 1 открытый бассейн.

Система здравоохранения Каменского района представлена 1 Центральной районной больницей, 7 амбулаториями и 34 ФАПами.

В Каменском районе имеется: Каменский краеведческий музей, открытый в 1998 году и усадьба графа Воейкова (здание дворца, летней резиденции Царевича Алексея, крестника

В.Н.Воейкова с парком), в настоящее время не эксплуатируется и нуждается в реконструкции; 25 сельских домов культуры; 16 сельских клубов; 39 библиотек с библиотечным фондом 371,0 тыс. экземпляров книг; районная музыкальная школа с 16 выездными классами. Во многих СДК созданы музеи села.

В районе активно ведется работа по газификации населенных пунктов. «Голубое» топливо пришло в 42 населенных пункта. Параллельно с газификацией квартир в селах осуществляется газификация объектов соцкультбыта, (школы, ФАПы, дома культуры).

Все населенные пункты соединены дорогами с твердым покрытием, осуществляется постоянный ремонт имеющихся 340 км дорог.

## **4.2. Рынок жилой недвижимости**

Анализ рынка жилых помещений выполнен с целью определения общего состояния по спросу и предложению, подобного рода недвижимость. Поэтому весьма полезно знать общую картину по рынку жилой недвижимости.

### **4.2.1. Участники рынка недвижимости**

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

- агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

- информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В Пензенской области крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – Агентство недвижимости «КИРШ», тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Риэлторская компания РК «Триа групп», тел: 260-555, Компания ОАО «Горинвестстрой», тел. (8412)42-37-90,42-37-97, Супермаркет недвижимости "SKM Group", тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79 и др.

Примером информационных площадок в г. Пензе могут служить сайты [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.zem.ru](http://www.zem.ru), <http://golden-chance.i58.ru>, [www.lex911.ru](http://www.lex911.ru), <http://bazarpnz.ru>, <http://ners.ru>, <http://penza.bz>, <http://move.su>, <http://prestig.i58.ru>, <http://penza.olx.ru>, <http://zemlja.biz>, <http://penza.barahla.net>, <http://tria-group.i58.ru>, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости.

Среди популярной прессы можно отметить – «Из рук в руки», «Счастливый случай», «Рынок недвижимости г. Пенза».

3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью – property management и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

#### 4.2.2. Строительство жилья

В Пензе на протяжении последних четырех лет удается сохранить положительную динамику роста строительства жилья. Об этом заявил глава администрации Пензы Роман Чернов на 36-й сессии городской Думы.

Он сообщил, что в 2011 году введено в эксплуатацию около 390 тысяч квадратных метров жилья, что на 100 тыс. больше лучшего показателя – 287 тыс. кв. м., зафиксированного в 1989 году за всю историю строительного комплекса в Пензе. Ежегодный объем ввода в эксплуатацию жилья в Пензе по сравнению с 2005 годом увеличился более чем в два раза.

«Обеспеченность жильем пензенцев выросла. По предварительным подсчетам на 1 января 2012 года она составляет 24,1 кв. м. на одного жителя, что превышает показатель, установленный Федеральной целевой программой «Жилище 2011-2015г.г.» – 22,8кв.м. на одного жителя», – сказал мэр Пензы.

По его словам, этому способствуют, действующие программы по улучшению жилищных условий граждан. Одна из таких программ, которая реализуется в Пензе, направлена на расселение пензенцев из ветхого и аварийного жилья в новое. В 2011 году для 517 человек в Ахунах был сдан в эксплуатацию жилой комплекс «Малахит».

Начато строительство нового жилого комплекса «Радуга» для расселения еще 908 человек из 354 квартир в благоустроенном микрорайоне «Согласие» по ул. Долгорукого.

Кроме того, в прошлом году был сдан дом на 120 однокомнатных квартир, построенных для детей-сирот.

Продолжается реализация программы по капитальному ремонту многоквартирных домов. В 2011 году заменены 68 лифтов в 12 многоквартирных домах на сумму более 93 млн рублей.

Говоря об объектах образования, Роман Чернов сообщил, что сдан в эксплуатацию детский сад в мкр. Терновка на 245 мест. Готовится к вводу в эксплуатацию детский сад на ул. Можайского в мкр. Северная поляна также на 245 мест.

Начато строительство 2 новых детских садов по 400 мест каждый – в районе ул. Измайлова и в 3 микрорайоне Арбеково.

Мэр Пензы подчеркнул, что им поставлена задача максимально эффективного использования построенных зданий.

В целом в 2011 году администрацией города проводилась реализация крупных, значимых проектов, начатых в прошлые годы. В общей сложности в 2011 году освоено более 2 млрд 17 млн рублей капитальных вложений.

#### **4.2.3. Текущее состояние рынка жилой недвижимости. Спрос и предложение.**

Рынок жилых помещений в г. Пензе является массовым и конкурентным. Наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры в любых районах города, двух- и трехкомнатные квартиры в Центре, в Арбеково и в районе ГПЗ-24.

Анализ рынка показывает, что наибольший рост стоимости квадратного метра наблюдался с сентября 2011 г. по февраль 2012 г. Данные тенденции вызваны значительным превышением спроса над предложением на рынке жилой недвижимости, что вызвано ростом популярности ипотечных кредитов, выдаваемых на покупку жилья.

Динамика изменения среднерыночной стоимости по районам г. Пенза и Пензенской области на рынке вторичного жилья, представлена ниже в виде графика (используемая информация взята из еженедельных рекламных вестников «Рынок недвижимости г. Пенза»).

Приведенные средние значения, применительно к объекту оценки, могут быть скорректированы в зависимости от объективных свойств объекта и субъективных требований к нему.

#### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки**

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости г. Пенза и Пензенской области.

**1. Местоположение объекта.** Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

**2. Площадь объекта.** На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

**3. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**4. Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

**5. Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

**6. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**7. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**8. Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

**9. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

**10. Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

**11. Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

#### Обзор цен на недвижимость в Пензе

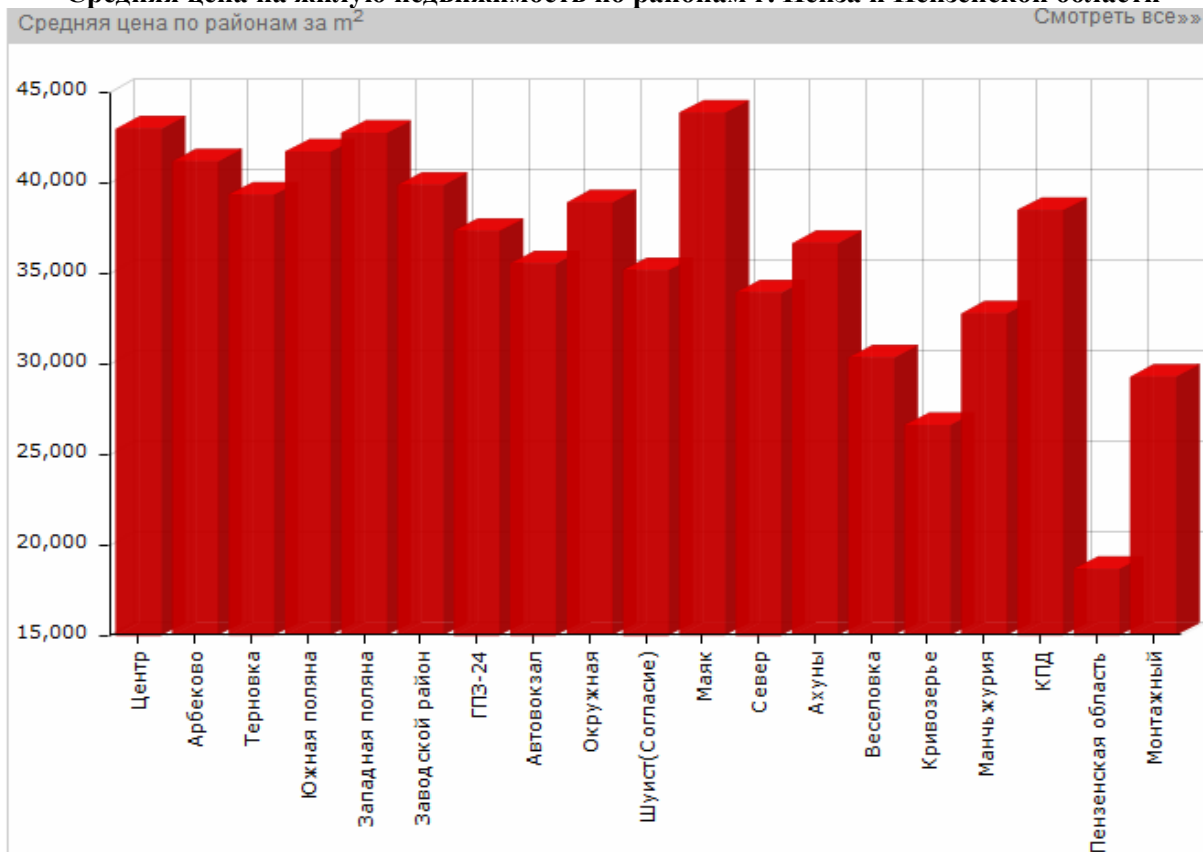
В обзор включены стоимость новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома и земельные участки. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир.

**Таблица 4.1. Обзор средних цен предложений продажи/аренды жилой недвижимости**

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Пензе	Изменение цены на недвижимость в Пензе за месяц	Изменение цены на недвижимость в Пензе с начала 2012 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Кол-во предложений в июле
<b>ПРОДАЖА</b>					
<u>Квартиры</u>	43 129 руб. за кв.м.	-0.12%	+15.1%	+30.07%	270
– <u>Вторичный рынок</u>	43 726 руб. за кв.м.	-0.26%	+16.87%	+31.81%	252
– <u>Новостройки</u>	35 473 руб. за кв.м.	0%	-9.07%	+7.49%	4
<u>Дома</u>	3 617 490 руб.	+4.69%	+38.5%	+46.81%	88
<u>Земля</u>	505 922 руб./сот.	-4.08%	+274.88%	+292.36%	94
<b>АРЕНДА</b>					
<u>1 комнатные квартиры</u>	10 111 руб. в месяц	-7.24%	+5.32%	+32.12%	9
<u>2 комнатные квартиры</u>	9 900 руб. в месяц	-3.41%	+22.78%	+23.75%	5

Источник: <http://www.rosrealt.ru/>

## Средняя цена на жилую недвижимость по районам г. Пенза и Пензенской области



Источник: <http://rn-penza.ru/>

### Скидки на торг

Собственники жилых объектов снижают цены предложений в процессе переговоров с потенциальными покупателями. Тем не менее, значительных дисконтов, по словам риелторов, в начале 2012 г. уже нет. Скидка на торг для жилых помещений варьируется в диапазоне 3-5%.

### Основные выводы

1. Рынок жилой недвижимости достаточно развит и активен.
2. Цены предложений на жилые квартиры в г. Пензе колеблются в пределах от 25000 до 50000 руб. за кв. метр., в районах Пензенской области в пределах от 10000 до 30000 руб. за кв. метр.
3. Цены предложений на жилые дома и коттеджи в г. Пензе колеблются в пределах от 20000 до 50000 руб. за кв. метр., в районах Пензенской области в пределах от 5000 до 20000 руб. за кв. метр.
4. Рынок земельный участков под ИЖС так же находится в активной стадии, предложения носят массовый характер, цены предложений на земельные участки находится в коридоре от 500 до 2000 руб. за кв. метр. в г. Пензе и от 50 до 200 руб. за кв. метр. в районах Пензенской области.
5. Основными ценообразующими факторами для данной категории недвижимости являются, местоположение, транспортная доступность, техническое состояние и т.д.
6. Мировой финансовый кризис снизил активность потенциальных покупателей, однако в последнее время специалисты отмечают некоторое оживление рынка, что выражается в увеличении количества запросов на покупку различных категорий недвижимости.

Источники информации, основные Интернет площадки Пензенской области: <http://www.rosrealt.ru/>, <http://rn-penza.ru/>, [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://bazarpnz.ru>, <http://tria-group.i58.ru>, <http://горинвестстрой.пф/>, <http://форт-недвижимость.пф/>, <http://pomestie.info/>, <http://pgsz.ru/>.



## РАЗДЕЛ 5. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

### 5.1. Оценка ликвидности недвижимого имущества

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

**Таблица 5.1. Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации**

Показатель ликвидности	Высокая (квартиры и комнаты)	Средняя (офисная и торговая недвижимость)	Низкая (складская и производственная недвижимость)
Примерный срок реализации, месяцев	Около 1-2	3-6	7-18

*Источник: Рекомендации СБ по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога*

### 5.2. Результаты анализа ликвидности имущества

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия **погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества**. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности **продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнесобразующих активов) предприятия**. Этим целям в большей степени отвечает понятие **стоимости при текущем использовании**.

**Допущение.** Деление оцениваемого имущества по критерию "Ликвидность" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с представителями собственника. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

**Таблица 5.2. Анализ основных средств по степени ликвидности и значимости**

Наименование объекта залога	Степень ликвидности (табл. 4.1.)	Кол-во, ед.
Квартира, состоящая из четырех комнат	высокая	1
<b>Итого:</b>		<b>1</b>

*Источник: анализ ООО "Юнилайн"*

## РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. Понятия рыночной стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от

13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. №108-ФЗ, от 07.05.2009 г. №91-ФЗ, от 17.07.2009 г. №145-ФЗ, от 18.07.2009 г. №181-ФЗ).

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москвы "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"").

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме 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.

## 6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)"").

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**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.

**Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):** Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная

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

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

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Подходы к оценке:** Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256)

### 6.3. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)"").

Оценщик при проведении оценки **обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.**

**Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Особенности применения затратного и сравнительного подходов для оценки недвижимого имущества.**

Анализ различных источников показывает, что существует разночтение в понимании, к какому подходу относить методы, основанные на рыночной информации о ценах предложения (продажи) первичного или вторичного рынка, идентичного или аналогичного объекта.

Исполнитель считает необходимым представить некоторые термины, понимание которых необходимо для дальнейших рассуждений.

**Идентичный объект** — это объект той же конструкции, что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

**Аналог** — сходный предмет, система.

**Аналогичный** — сходный, подобный.

**Аналогично** — основываясь на сходстве с чем-либо, по образцу чего-либо, согласно какой-либо формуле, схеме.

**Близкий аналог** — это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет отличий от оцениваемого объекта по конструкции, основным параметрам и оснащению. Возможны небольшие отличия (материалы, конструктивные усовершенствования и др.).

**Первичный рынок** (англ. primary market) — рынок, на котором товары реализуют производители, произведенные товары покупаются и продаются впервые.

**Вторичный рынок** — товарные сделки по продаже или перепродаже посредником, а не первоначальным продавцом; рынок повторных продаж ранее проданных товаров, объектов.

**Стоимость** — цена, о которой наиболее вероятно договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, доступного для приобретения. Стоимость определяет гипотетическую, или условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться покупатели и продавцы. Таким образом, стоимость — это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товары или услуги, имеющиеся для продажи.

**Затраты** — цена, уплаченная за товары или услуги, представляет затраты покупателя на них. Сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги. Затраты — это понятие, связанное с производством, в отличие от обмена.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

**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.

### 6.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

#### *Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества*

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:

- метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод (далее по тексту и в расчетных таблицах — ММ);
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (в расчетных таблицах — индексация).

### 6.3.2. Сравнительный подход

**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.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. **Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.**

#### *Методы, применяемые при реализации сравнительного подхода*

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (далее по тексту МПСА);
- метод валового рентного мультипликатора (далее по тексту МВРМ);
- метод общего коэффициента капитализации (далее по тексту МОКК).

### 6.3.3. Доходный подход

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

#### *Методы, применяемые при реализации доходного подхода*

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;
- метод равноэффективного аналога.

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Метод равноэффективного аналога для движимого имущества построен на подборе функционального аналога (базисного объекта), выполняющего такие же функции, что и оцениваемый объект, и приносящего известный доход. Однако он может отличаться от него производительностью, сроком службы, качеством производимой продукции и другими характеристиками.

Метод основан на положениях теории эффективности техники, исходя из требований равенства эффекта нулю, что является условием равноэффективности. Метод требует проведения расчетов только изменяющихся статей издержек по эксплуатации оцениваемого и базисного объектов.

Метод равноэффективного аналога применяется тогда, когда использование методов дисконтирования чистых доходов и прямой капитализации невозможно из-за отсутствия необходимой исходной информации для определения чистого дохода от производственной системы или невозможна с достаточной точностью оценка остального имущества (земельного участка, зданий и сооружений).

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

## РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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 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 нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. 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. Т.о., в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

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

Оценщик располагал информацией, полученной 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. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

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.

***Окончательное обоснование выбора подходов для оценки жилых помещений:***

**Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.**

***Для оценки, Оценщик использовал один подход:***

- ***Сравнительный подход: метод прямого сравнения продаж.***

## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.1. Описание процесса оценки недвижимого имущества, проводимой в рамках сравнительного подхода

Оценка недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода заключалась в определении рыночной стоимости права собственности недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж (МПС).

#### 8.1.1. Основные этапы применения метода прямого сравнительного анализа продаж

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель, исходя из объема информации, предоставленной Заказчиком, определил для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнительного анализа продаж.

**Этап 1.** Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости.

Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

**Этап 2.** Определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 кв. м площади по наружному обмеру;
- цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

#### **Состав передаваемых прав на объект**

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя.

### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

### **Условия продажи (предложения)**

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

### **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Данный элемент сравнения предполагает корректировку к цене предложения на результаты возможного торга между продавцом и покупателем для земельных участков, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости, и для зданий, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости.

### **Период между датами сделок (предложений) и оценки**

Для внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

### **Характеристики месторасположения объекта**

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

### **Физические характеристики объекта**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж.

### **Экономические характеристики использования объекта**

Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например,



поправки на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где **Сед. ср.** – стоимость оцениваемого объекта;

**Сед. ср. до** – стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;

**П%** – величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м., 1 сотка, 1 га), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где **Сед. ср.** – стоимость оцениваемого объекта;

**Сед. ср. до** – стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;

**Пст.** – величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок:

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

**Этап 4.** Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
- провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

### **8.1.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж (МПС)**

Описание оцениваемого объекта представлено в соответствующем разделе Отчета (п. 3.2, Таблица 3.3-3.5).

**В процессе реализации 1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнителем были изучены предложения к продаже недвижимости в г. Пензе и Пензенской области из следующих источников:

- Интернет-источники: [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.zem.ru](http://www.zem.ru), <http://golden-chance.i58.ru>, [www.lex911.ru](http://www.lex911.ru), <http://bazarpnz.ru>, <http://ners.ru>, <http://penza.bz>, <http://move.su>, <http://prestig.i58.ru>, <http://penza.olx.ru>, <http://zemlja.biz>, <http://penza.barahla.net>, <http://tria-group.i58.ru>;
- телефонные консультации со специалистами региональных агентств недвижимости, таких как Агентство недвижимости «КИРШ», тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Риэлторская компания РК «Триа групп», тел: 260-555, Компания ОАО «Горинвестстрой», тел. (8412)42-37-90, 42-37-97, Супермаркет недвижимости "SKM Group", тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79;
- телефонные консультации с частными риэлторами.

На основе анализа Исполнитель выявил жилые помещения, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

Информация об объектах-аналогах, которые Исполнителем были отобраны для определения рыночной стоимости, представлена в Таблице 9.1.

**В процессе реализации 2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться жилые помещения с объектами-аналогами.

**Для жилых помещений, были выделены следующие элементы сравнения:**

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- район расположения объекта оценки;
- материал стен;
- планировка;
- этаж расположения помещения;
- общая площадь объекта, кв. м;
- наличие балкона или лоджии;

- наличие отдельного санузла;
- техническое состояние дома;
- качество отделки в оцениваемой квартире;
- наличие сетей и коммуникаций.

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: "Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения".

Исходя из вышеуказанных требований, Исполнитель для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств.

Таким образом, для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения.

Таким образом, в результате анализа Исполнитель обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

**В процессе реализации 3-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выявил различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если объект оценки по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком "плюс", если хуже – со знаком "минус".

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми помещениями по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- район расположения объекта оценки;
- планировка;
- наличие отдельного санузла;
- техническое состояние дома;
- наличие сетей и коммуникаций.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

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., подробный перечень указан в п. 4.2.) в течение одного месяца до даты проведения оценки. 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 объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **8.1.3. Применяемые корректировки для жилых помещений**

Результаты внесения корректировок (поправок) представлены ниже (Таблица 8.11).

Таблица 8.1. Сведения об отобранных для сравнения объектах аналогах

		Объекты – аналоги (жилые помещения)				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
<b>Источник информации</b>	ин-	http://xn----dtbdfhdlb6acijoxdlr5m.xn--p1ai/baza/323/	http://xn----dtbdfhdlb6acijoxdlr5m.xn--p1ai/baza/320/	http://bazarpnz.ru/ann/6915655	http://bazarpnz.ru/ann/6897997	http://xn----dtbdfhdlb6acijoxdlr5m.xn--p1ai/baza/1889/
<b>Цена, руб.</b>		1 700 000	1 350 000	2 000 000	1 650 000	1 350 000
<b>Площадь, м<sup>2</sup></b>		103,20	62,00	77,80	79,00	62,00
<b>Адрес</b>		г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка
<b>Совершенная сделка или предложение</b>		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<b>Переданные права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Рыночные условия = время</b>		июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.
<b>Доп. информация</b>	информа-	<p>Продается 4-комн.кв, в Пензенской области, Каменский р-н, г. Каменка</p> <p>Описание: 4-комн. кв. г. Каменка, 9/9 кирп., 103,2 кв.м., с/у разд., мебель, 2 лодж. заст. Цена 1 700 000 руб. Код-323 Доп. инф.: 1996 год постройки, входная дверь металлическая, не угловая, водонагреватель, комнаты изолированы. Цена: 1700000 руб. Тел: (841-2) 20-87-12; (841-2) 20-87-11</p>	<p>Продается 3-комн.кв, в Пензенской области, Каменский р-н, г. Каменка</p> <p>Описание: 3-комн. кв. г. Каменка, 1/5 кирп., 62 кв.м., сост., с/у разд. Цена 1 350 000 руб. Код-320 Цена: 1350000 руб. Тел: (841-2) 20-87-12; (841-2) 20-87-11</p>	<p>Продаю или обменяю 3-ком. квартиру в г. Каменка Пензенской области Цена: 2 000 000 руб. Количество комнат: 3 комнаты Общая площадь: 77.8 кв.м. Жилая площадь: 60 кв.м. Продаю или обменяю на г. Пензу 3-х ком. (20кв.м./16, 2кв.м./14, 4кв.м.) квартиру расположенную в г. Каменка (70 км. от Пензы)на 3 эт. 9-ти этажного кирпичного дома 2005 года. Улучшенной планировки 77, 8 кв.м. Комнаты все изолированы, санузел раздельный ванная комната, большая проходная лоджия с двумя выходами на неё из кухни и комнаты, высокие потолки. Коридор, гладильная и т.д. В доме имеется лифт. Имя: Нина Кузьминична Телефон: 89273679438 E-mail: elmira78e@rambler.ru</p>	<p>Продается 3-комнатная квартира в г.Каменка по ул.Белинского,5 Добавить объявление Вернуться Блокнот Продается 3-комнатная квартира в г.Каменка по ул.Белинского,5 Пенза Цена: 1 650 000 руб. Количество комнат: 3 комнаты Общая площадь: 79 кв.м. Жилая площадь: 50 кв.м. 4/9к, 79/50/10 кв.м, н/у, «распашонка», окна 2-х комнат выходят на юг, кухни и зала -на север; 2 лоджии: одна- не застекленная(выход с кухни), другая застекленная (выход из спальни); удобная планировка, с/у-раздельный, отделан кафелем 15 * 15, большая кладовка, пол в комнатах-паркет, в прихожей и на кухне- линолеум, состояние хорошее. Имя: Дарья Телефон: 290745, +79273756407</p>	<p>Продается 3-комн.кв, в Пензенской области, Каменский р-н, г.Каменка</p> <p>Описание: Продаю 3-комн. кв. г. Каменка, 1/5 кирп., 62 кв.м., сост., с/у разд. Цена 1 350 000 руб. Код-320 Цена: 1350000 руб. Тел: (841-2) 20-87-12; (841-2) 20-87-11</p>

### **Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на результаты возможного торга не является элементом сравнения физических и технических характеристик земельного участка.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использовал цены предложения на сравниваемые объекты.

При определении корректировки на результаты возможного торга Исполнитель провел анализ рынка недвижимости Пензенской области (п. 3.3. Отчета). В результате проведенного анализа Исполнитель пришел к выводу, что скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

При оценке нежилых помещений методом сравнения продаж были использованы данные агентств недвижимости Пензенской области о возможном значении скидки на торг, приведенные в таблице ниже.

**Таблица 8.2. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

<b>№ п/п</b>	<b>Минимальное значение корректировки на торг</b>	<b>Максимальное значение корректировки на торг</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Источник информации</b>
1	3,00%	5,00%	4,00%	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: <a href="http://www.kirsh.ru">www.kirsh.ru</a>
2	3,00%	5,00%	4,00%	Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: <a href="http://www.triagroup.ru">www.triagroup.ru</a>
3	4,00%	6,00%	5,00%	Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: <a href="http://www.горинвестстрой.рф">www.горинвестстрой.рф</a>
4	3,00%	4,00%	3,5%	Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. 3. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: <a href="http://www.skmg.ru">www.skmg.ru</a>
<b>Среднее значение корректировки на торг, %</b>			<b>4,00%</b>	

Таким образом, Исполнитель определил корректировку на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для жилых помещений расположенных в районах Пензенской области, в размере "**-4,00%**".

### Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен дома. Основываясь на данных рынка недвижимости можно сделать вывод о том, что стоимость квартир расположенных в панельных домах всегда уступает стоимости аналогичных квартир в кирпичных домах, так как последние считаются более надежными и комфортными. Корректировка принимается экспертно в размере до 10%.

**Таблица 8.3. Расчет корректировки на материал стен дома**

Объект оценки / Объект аналог	Кирпичные стены	Панельные стены
Кирпичные стены	0%	-10%
Панельные стены	+10%	0
<b>Источник информации</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmgroup.ru	

### Корректировка на планировку квартиры

Корректировка на планировку квартиры. Основываясь на данных рынка недвижимости можно сделать вывод о том, что стоимость квартир с улучшенной планировкой, т.е. изолированные комнаты, отдельный санузел и т.д. всегда выше стоимости схожих по общим характеристикам квартир, но расположенных в домах Сталинской / Хрущевской / Брежневской застройки. Корректировка принимается экспертно в размере до 5%.

**Таблица 8.4. Расчет корректировки на планировку**

Объект оценки / Объект аналог	Улучшенная планировка	Сталинка / Хрущевка / Брежневка
Улучшенная планировка	0%	-5%
Сталинка / Хрущевка / Брежневка	+5%	0
<b>Источник информации</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmgroup.ru	

### Корректировка на этаж

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости жилых помещений, расположенных на крайних этажах по сравнению со средними этажами. Анализ рынка показывает, что квартиры, расположенные на средних этажах жилых зданий, как правило стоят дороже квартир, расположенных на крайних этажах. Разница в цене, по данным риэлтерских компаний г. Пензы, может составлять до 5%, а в некоторых случаях и больше.

**Таблица 8.5. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры в здании**

Объект оценки / Объект аналог	Средние этажи	Крайние этажи
Средние этажи	0	-5%
Крайние этажи	-5%	0
<b>Источник информации</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьян- ской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmg.ru	

### Корректировка на общую площадь жилых помещений

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т.е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Известно также, что и затраты на возведение единицы сравнения объекта недвижимости, при прочих равных условиях, обратно пропорциональны размеру объекта.

Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для жилых помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

По данным анализа рынка жилых помещений, корректировка на размер общей площади носит дискретный характер, т.к. для помещений, находящихся внутри одного диапазона размера площади нет большой чувствительности удельной стоимости 1 кв. м в зависимости от метража. При переходе от одного диапазона к другому – стоимость 1 кв. м меняется, по данным аналитиков, в среднем на 5 %. На основании анализа рынка недвижимости и консультаций с риэлторами были выявлены следующие диапазоны площадей, внутри которых стоимость 1 кв. м существенно не колеблется:

- небольшие квартиры (гостиничного типа, комнаты на ОК) – до 20 м<sup>2</sup>;
- однокомнатные квартиры – 20 – 40 м<sup>2</sup>;
- двухкомнатный квартиры – 40-70 м<sup>2</sup>;
- трехкомнатные квартиры – 70-100 м<sup>2</sup>,
- четырехкомнатные и более – более 100 м<sup>2</sup>.

За базовый диапазон взят диапазон, к которому относятся оцениваемые помещения. Для него корректировка составляет 0%. Соответственно, при переходе в следующий диапазон добавляется по 5%. При этом, для помещений, относящихся к диапазону с большей площадью, корректировка берется со знаком "+", а к диапазону с меньшей со знаком "-". Это связано с тем, что стоимость за единицу сравнения участков с большей площадью меньше, чем стоимость за единицу сравнения с меньшей.

**Таблица 8.6. Значения корректировки на размер общей площади нежилых помещений в зависимости от диапазона площадей**

Объект оценки / Объект аналог	до 20 кв.м.	от 20 до 40 кв.м.	от 40 до 70 кв.м.	от 70 до 100 кв.м.	свыше 100 кв.м.
1	2	3	4	5	6
до 20 кв.м.	0	-5%	-10%	-15%	-20%
от 20 до 40 кв.м.	+5%	0	-5%	-10%	-15%
от 40 до 70 кв.м.	+10%	+5%	0	-5%	-10%
от 70 до 100 кв.м.	+15%	+10%	+5%	0	-5%
свыше 100 кв.м.	+20%	+15%	+10%	+5%	0

**Окончание таблицы 8.6**

1	2	3	4	5	6
<b>Источник информации</b>	<b>ин-</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmg.ru			

**Корректировка на наличие балкона или лоджии**

Корректировка на наличие балкона или лоджии. Наличие балкона или лоджии повышает рыночную стоимости квартиры, особенно учитывая тот факт, что, фактически увеличивая площадь квартиры, в правоустанавливающих документах эта площадь, как правило, не учитывается. Поправка принята по данным [7], составляет 2%.

**Таблица 8.7. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры в здании**

<b>Объект оценки / Объект аналог</b>	Есть балкон или лоджия	Нет балкона или лоджии	
Есть балкон или лоджия	0	-2%	
Нет балкона или лоджии	-2%	0	
<b>Источник информации</b>	<b>ин-</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmg.ru	

**Корректировка на наличие отдельного санузла**

Данная корректировка учитывает снижение стоимости жилых помещений, имеющих совмещенный санузел по сравнению с помещениями с отдельным санузлом. Наличие санузла является большим плюсом к рыночной стоимости квартиры. Анализ рынка показывает, что квартиры с отдельным санузлом, как правило стоят дороже квартир с совмещенным санузлом. Разница в цене, по данным риэлтерских компаний г. Пензы, может составлять в среднем 2%.

**Таблица 8.8. Расчет корректировки на наличие отдельного санузла**

<b>Объект оценки / Объект аналог</b>	Отдельный санузел	Совмещенный санузел	
Отдельный санузел	0	-2%	
Совмещенный санузел	-2%	0	
<b>Источник информации</b>	<b>ин-</b>	Агентства недвижимости «КИРШ» 440008 г. Пенза, ул. Суворова, 146А тел.: (8412) 99-00-99, 99-00-02, 99-00-04, Наш сайт: www.kirsh.ru Риэлторская компания РК «Триа групп», г. Пенза, ул. М. Горького, 38А, тел: 260-555 Наш сайт: www.triagroup.ru Компания ОАО «Горинвестстрой» 440008, г.Пенза, ул. Ворошилова, д.18А, тел. (8412)42-37-90,42-37-97 Наш сайт: www.горинвестстрой.рф Супермаркет недвижимости "SKM Group", г. Пенза, ул. З. Космодемьянской, д. 5 тел/оф (8412)203-000, тел/моб 78-35-79, Наш сайт: www.skmg.ru	



### Корректировка на техническое состояние здания

Корректировка на техническое состояние здания учитывает возраст здания, техническое состояние основных конструкций, качество внешней отделки, наличие коммуникаций и инженерного оборудования, необходимых для эксплуатации объекта по основному назначению. Данная корректировка не применяется, так как все объекты по техническому состоянию схожи с оцениваемым объектом.

### Корректировка на качество отделки в оцениваемом помещении

На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как ООО "СВ" отделки (<http://sv.e58.ru/>, контактное лицо Директор Кузнецов Сергей Викторович тел. 34-38-90) техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на категории, указанные в табл. 9.10.

Таблица 8.9. Значения корректировки на качество отделки в оцениваемом помещении

Категория отделки	Описание	Средняя величина поправки
<i>Евроотделка</i>	Современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов импортного производства) составит от 8 – 10 т. руб. за 1 кв.м. (в расчетах принимаем среднее значение 9 т.р./кв.м.). Данная стоимость отделки действительна при условии допущения, что помещение не имеет никакой отделки	9 т.р./кв.м.
<i>Стандартный ремонт</i>	Отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов отечественного производства) составит от 6 – 8 т. руб. за 1 кв.м. (в расчетах принимаем среднее значение 7 т.р./кв.м.). Данная стоимость отделки действительна при условии допущения, что помещение не имеет никакой отделки	7 т.р./кв.м.
<i>Рабочее состояние</i>	Отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов отечественного производства) составит от 4 – 6 т. руб. за 1 кв.м. (в расчетах принимаем среднее значение 5 т.р./кв.м.). Данная стоимость отделки действительна при условии допущения, что помещение не имеет никакой отделки	5 т.р./кв.м.
<i>Требуется косметический ремонт или чистовая отделка в новом доме</i>	Наличие незначительных дефектов в отделке помещения или черновой ремонт в новом здании). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов отечественного производства) составит от 2 – 4 т. руб. за 1 кв.м. (в расчетах принимаем среднее значение 3 т.р./кв.м.)	3 т.р./кв.м.
<i>Полное отсутствие отделки либо требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ</i>	Полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия.	0

Источник: ООО "СВ" (<http://sv.e58.ru/>, контактное лицо Директор Кузнецов Сергей Викторович тел. 34-38-90)

Корректировка рассчитывается как разница между средними величинами поправки для помещений в соответствующем состоянии.

**Таблица 8.10. Расчет корректировки на качество отделки в оцениваемом помещении**

Объект оценки / Объект аналог	Евроотдел- ка	Стандарт- ный ремонт	Рабочее со- стояние	Требуется косметиче- ский ре- монт или чистовая отделка в новом доме	Полное от- сутствие отделки ли- бо требует- ся космети- ческий ре- монт с эле- ментами капиталь- ных работ
<i>Евроотделка</i>	0	2 т.р./кв.м.	4 т.р./кв.м.	6 т.р./кв.м.	9 т.р./кв.м.
<i>Стандартный ремонт</i>	2 т.р./кв.м.	0	2 т.р./кв.м.	4 т.р./кв.м.	6 т.р./кв.м.
<i>Рабочее состоя- ние</i>	4 т.р./кв.м.	2 т.р./кв.м.	0	2 т.р./кв.м.	4 т.р./кв.м.
<i>Требуется кос- метический ре- монт или чис- товая отделка в новом доме</i>	6 т.р./кв.м.	4 т.р./кв.м.	2 т.р./кв.м.	0	2 т.р./кв.м.
<i>Полное отсут- ствие отделки либо требуется косметический ремонт с эле- ментами капи- тальных работ</i>	9 т.р./кв.м.	6 т.р./кв.м.	4 т.р./кв.м.	2 т.р./кв.м.	0
<b>Источник ин- формации</b>	ООО "СВ" ( <a href="http://sv.e58.ru/">http://sv.e58.ru/</a> ), контактное лицо Директор Кузнецов Сергей Викторович тел. 34-38-90				

#### **Корректировка на наличие сетей и коммуникаций**

Корректировка на наличие сетей и коммуникации. Квартиры с частичными удобствами гораздо меньше востребованы на рынке недвижимости и, следовательно, они продаются по более низкой цене, чем квартиры со всеми удобствами. Величина корректирующего коэффициента определяется на основании данных источника [7] путем вычитания доли отсутствующих коммуникаций (размер отсутствующей доли определяется по соответствующим таблицам вышеуказанного сборника).

#### **Применяемый метод согласования скорректированных цен объектов аналогов**

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому объекту – аналогу и близости его характеристик объекту оценки.

Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1/q_i}{\sum_{i=1}^n 1/q_i},$$

где  $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -того аналога;

$q_i$  – количество внесенных поправок к цене  $i$ -го аналога;

*n* – количество аналогов всего.

**Таблица 8.11. Внесение корректировок и расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж (МПС)**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
1	2	3	4	5	6	7	8
Цена продажи/предложения	руб.		1 700 000	1 350 000	2 000 000	1 650 000	1 350 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	89,20	103,2	62,0	77,8	79,0	62,0
Цена 1 кв.м общей площади	руб./м <sup>2</sup>		16 473	21 774	25 707	20 886	21 774
<b>Состав передаваемых прав</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Условия финансирования</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Условия продажи</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Торг</b>			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<b>Дата</b>		июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.	июль 2013 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Местонахождение</b>		г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка	г. Каменка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Материал стен</b>		кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Планировка</b>		типовая	типовая	типовая	типовая	типовая	типовая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Этаж (средний / крайний)</b>		средний (4/9)	крайний (9/9)	крайний (1/5)	средний (3/9)	средний (4/9)	крайний (1/5)
Корректировка	%		5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
<b>Общая площадь (с учетом лоджии)</b>	м <sup>2</sup>	89,20	103,20	62,00	77,80	79,00	62,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Балкон или лоджия</b>		балкон	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Санузел</b>		раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Техническое состояние дома</b>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Качество отделки</b>		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
<b>Сети и коммуникации</b>		все	все	все	все	все	все
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Окончание табл. 8.11

1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Совокупная корректировка</b>			1,01	1,01	0,96	0,96	1,01
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		16 638	21 992	24 679	20 051	21 992
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю)	%		9%	9%	4%	4%	9%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			11,11	11,11	25,00	25,00	11,11
<b>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</b>	%		<b>13,33%</b>	<b>13,33%</b>	<b>30,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>13,33%</b>
Средневзвешенная величина рыночной стоимости	руб./м <sup>2</sup>	21 502					
<b>Стоимость квартиры</b>	<b>руб.</b>	<b>1 918 000</b>					
<b>Стоимость доли</b>	<b>руб.</b>	<b>639 000</b>					

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода составляет: **639 000 руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В данном случае согласование не требуется, так как оценщик использовал только сравнительный подход и мотивированно отказался от применения затратного и доходного подходов см. РАЗДЕЛ 7.

Итоговая величина стоимости объекта оценки есть величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Она может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

На основании имеющейся информации, данных, полученных от заказчика, проведения необходимых расчетов и анализа результатов, представленных в виде отчета, администрации Заказчика, можно сделать следующее заключение:

**по нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого имущества (1/3 доли), по состоянию на 26 июля 2013 года округленно, составляет:**

639 000 руб.

(НДС не облагается, на основании НК РФ, часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ,  
[http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3\\_1.html#p430](http://www.consultant.ru/popular/nalog2/3_1.html#p430))

**Мищенко С. А.**

МП

## СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Абдуллаев Н.А. Колайко Н.А. Оценка стоимости предприятия. – М., 2000г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. – М., 1999г.
3. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости.- М.,2001г.
4. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. Практическое пособие.- М.,1997г.
5. Генри С Харрисон. Оценка недвижимости: Пер. с англ.: М.,1994г.
6. Гражданский кодекс. – М., 1995г.
7. Жилые дома. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства. Серия "справочник оценщика". Издание второе. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2003
8. Положение по техническому обследованию жилых зданий. ВСН 57-88(р). Госкомархитектуры М.: 2001г.
9. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального – культурного назначения. Нормы проектирования. ВСН 58-88(р) Госкомархитектуры.М.: 2001г.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р).1999г.
11. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М.,1995г.
12. Калачева С.А. Аренда офисных, складских, торговых помещений. – М., 1999г.
13. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке недвижимости зданий и сооружений. М., 1998г.
14. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.».-М.,1999г.
15. Киндеева Е.А. и др. Сделки с недвижимостью. – М., 2000г.
16. Новиков Б.Д. Рынок недвижимости в России.- М., 2000г.
17. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М., 1998г.
18. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М., 1998г.
19. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000г.
20. Чешев А.С. Земельный городской кадастр.-М., 2000г.
21. Земельный кодекс Российской Федерации. –М., 2001г.
22. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
23. С.В. Грибовский. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт – Петербург, 1997. – 172с.
24. Михайлец В. Б. Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода. Вопросы оценки № 1, 2005 с. 2-13

25. Лейфер Л. А. Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков. "Вопросы оценки" №3 2007
26. Вожик С.В., Лейфер Л.А. Оценка компании. Анализ методов оценки компании при использовании доходного подхода // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003, №12, стр. 51-70., Ресурс интернет: <http://www.expert-ural.com/>
27. Ставка дисконтирования в условиях кризиса // Форум RUSSIAN APPRAISERS not only for Russians – <http://www.labrate.ru/discus/messages/9/9371.html>
28. Ставка дисконтирования и капитализации в условия кризиса // Дискусии ЭСМИ "Appraiser.RU. Вестник оценщика" – <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=3810>

### Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
2. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3) утвержденные приказами Минэкономразвития России №№ 254, 255, 256 от 20.07.2007 г.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «ЭС».
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением РФ от 27.02.1998 N 28)  
«Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно – распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 № 273).

## О Г Л А В Л Е Н И Е

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	3
МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ..	4
ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	8
Тема 1. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности .....	8
Тема 2. Подходы к оценке объектов недвижимости .....	10
Тема 3. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости .....	21
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	24
Приложение. ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ, СОСТОЯЩЕЙ ИЗ ЧЕТЫРЕХ ЖИЛЫХ КОМНАТ (доля 1/3), РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: РФ, ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛ., КАМЕНСКИЙ РАЙОН, Г. КАМЕНКА, ПР. ТЕАТРАЛЬНЫЙ Д. 7, КВ. 100 .....	25

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,  
Улицкая Наталья Юрьевна

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
Методические указания для самостоятельной работы  
для студентов направления подготовки 21.04.02  
«Землеустройство и кадастры»

**В авторской редакции**  
**Верстка Н.А. Сазонова**

---

Подписано в печать 16.10.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 3,72. Уч.-изд.л. 4,0. Тираж 80 экз.  
Заказ № 377.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.