**Оглавление**

[1. Общая характеристика и последовательность оформления результатов оценки 3](#_Toc252746245)

[2. Форма и содержание отчета об оценке недвижимости 5](#_Toc252746246)

[3. Факторы, определяющие структуру отчета об оценке 12](#_Toc252746247)

[Приложение 1 15](#_Toc252746248)

[Приложение 2 17](#_Toc252746249)

[Список использованной литературы 19](#_Toc252746250)

# Общая характеристика и последовательность оформления результатов оценки

Отчет об оценке стоимости объекта оценки составляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ФСО №1, №2, №3 утвержденные Минэкономразвития России 20.07.2007г.

Оценка стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

1.Постановка задачи. Заключение с Заказчиком договора об оценке. На этом этапе Оценщик идентифицирует реальный объект собственности, и определяет связанные с ним юридические права. Сторонами определяются все существенные условия проведения оценки, а также выбирается эффективная (действительная) дата оценки.

Результатом данного этапа является составление задания на оценку, в котором указывается информация, собранная на данном этапе.

Приведем пример задания на оценку жилого помещения (Приложение1).

2.Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки: на этом этапе выявляются и измеряются размеры и характеристики реальных активов, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществляет сбор и изучение правоустанавливающих документов; информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Результатом данного этапа является заполнение акта осмотра объекта и пункта отчета об оценки – характеристика объекта оценки.

Приведем пример оформления данной информации (Приложение 2).

1. Анализ рынка, к которому относится объект оценки: на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Данные анализа представляются в свободной форме с соблюдением всех требований предъявляемых к данному разделу.

4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов: Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор подходов и их обоснование должны быть подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

5. Согласование результатов: на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости объекта недвижимости традиционными подходами, теми или иными методами, что позволяет вывести определение о рыночной стоимости объекта оценки.

6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого в соответствии с договором на оценку Заказчику.

# 2. Форма и содержание отчета об оценке недвижимости

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.[[1]](#footnote-1)

В зависимости от целей оценки и предполагаемого использования результата форма отчета об оценке может быть разной (таблица 1):

Таблица 1 –Возможные формы отчетов об оценке стоимости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Классификационный признак | Форма отчета | Пояснения |
| Вид оформления | 1. Табличный 2. Повествовательный | Форма отчета определяется на усмотрение оценщика и заказчика |
| Полнота отражения данных | 1. Полный отчет 2. Краткий отчет | Согласно ФСО и закону об оценочной деятельности оценщик должен в отчете указывать определенный набор информации, однако в некоторых случаях заказчику может быть выдана краткая форма отчета (являющаяся дополнением к основному отчету), в которой указаны только основные данные необходимые заказчику |
| Форма предоставления | 1. Письменный 2. Устный | В российской практике устная форма отчетов об оценке не предусмотрена, поэтому все отчеты предоставляются в письменной форме. Оценщик может лишь на основании выполненного отчета об оценке представленного в письменной форме озвучить заказчику основные выводы или какие -либо выдержки из данного отчета. |

В действующем законодательстве по оценке представлены все требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки на момент его составления. Данные требования касаются как содержания определенного набора информации, так и формы ее представления, а также используемых методов и подходов к оценке. Так при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

* в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
* информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
* содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
* состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
* отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся 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).

Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего федерального стандарта оценки и устанавливаются соответствующими федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

* общая информация, идентифицирующая объект оценки;
* результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
* итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

* о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
* о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

* об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
* об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;
* 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;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

* количественные и качественные характеристики объекта оценки.
* Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
* количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
* информация о текущем использовании объекта оценки;
* другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

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.

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.

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Таким образом, исходя из изложенной информации можно сформировать содержание отчета об оценке недвижимости следующим образом:

Таблица 2 - Содержание отчета об оценке недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Пункт | Наименование пункта |
|  | Сопроводительное письмо |
| 1. | Определение задания на оценку |
| 2. | Применяемые стандарты |
| 3. | Допущения и ограничивающие условия |
| 4. | Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. Процесс оценки |
| 5. | Форма отчета. Термины и определения |
| 6 | Характеристика объекта оценки и его окружения |
| 6.1 | Основные тенденции социально-экономического развития России в период проведения оценки |
| 6.2. | Основные показатели социально-экономического развития области (в которой находится объект) в период проведения оценки |
| 6.3. | Краткая характеристика объекта оценки |
| 7. | Анализ принципа наилучшего и наиболее эффективного использования |
| 8. | Анализ рынка недвижимости в месте расположения объекта оценки |
| 9. | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| 9.1. | Определение стоимости объекта оценки затратным подходом |
| 9.2. | Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом |
| 9.3. | Определение стоимости объекта оценки доходным подходом |
| 10. | Согласование результатов |
| 11. | Основные факты и выводы |
| 12. | Квалификация оценщиков |
| 13. | Перечень документов используемых оценщиком |
| 14. | Приложения |

# Факторы, определяющие структуру отчета об оценке

Общепринятую структуру отчета об оценке мы уже рассмотрели в предыдущем вопросе, поэтому остановимся непосредственно на факторах, ее определяющих.

Независимо от целей оценки, структура отчета достаточно единообразна. В основу его структуры положен принцип «от общего к частному».

В зависимости от целей оценки и специфики объекта в структуру отчета могут быть внесены некоторые изменения. Например, в самостоятельный раздел может быть выделен анализ данных по объектам-аналогам. Если для оценки недвижимости важна общеэкономическая ситуация в стране или регионе, то им можно посвятить специальные разделы (особенно актуален данный раздел в настоящее время).

Также важна цель оценки и назначение оценки. Например, происходит оценка объекта недвижимости для заключения договора ипотеки и получателем отчета является кредитная организация. Как правило, у каждой кредитной организации, существует своя форма отчета об оценке, которая не противоречит действующему законодательству и которой оценщик должен придерживаться (к сожалению, если оценщик этого не будет делать, то кредитная организация просто отчет не соответствующий его форме не примет, хотя должна). При этом одни кредитные организации настаивают на включении в отчет об оценке разделов, касающихся определения ликвидационной стоимости объекта, помимо рыночной, другие уделяют повышенное внимание описанию объекта оценки и разрабатывают специальные формы в которые должна быть занесена информация, а третьи строго относятся к предоставлению фотоматериалов (угол съемки, отражение данных, подписи и т.д.). Таким образом, в зависимости от требований заказчика оценщик определяя стоимость одного и того же объекта оценки использует разную структуру отчета об оценки в рамках общепринятой в зависимости от пожеланий клиента, назначения оценки и ее цели.

Для того чтобы было более понятно содержание изложенного материала представим структуру отчета об оценке разных кредитных учреждений: (объект оценки жилое помещение, квартира в многоквартирном доме).

Таблица 3 - Структура отчета об оценке жилого помещения Дельта Кредит Банк

|  |
| --- |
| 1. Основные факты и выводы. Задание на оценку. |
| 1.1. Сведения о заказчике |
| 1.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком |
| 1.3. Сведения об оценщике |
| 1.4. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах |
| 2. Сделанные допущения и ограничивающие условия |
| 3. Характеристика объекта оценки |
| 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования |
| 5. Анализ состояния рынка недвижимости |
| 6. Общие понятия оценки, подходы к оценке |
| 6.1. Терминология |
| 6.2. Подходы к оценке |
| 6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов |
| 6.4. Порядок проведения оценочных работ |
| 7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом |
| 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения |
| 9. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки |
| 10. Декларация качества оценки |
| 11. Использованные материалы |
| Приложение № 1 – Карта месторасположения объекта оценки |
| Приложение № 2 – Фотографии объекта оценки |
| Приложение № 3 – Копии документов заказчика |
| Приложение № 4 – Копии документов оценщика |

Таблица 4 – Структура отчета об оценке жилого помещения Сбербанк РФ

|  |  |
| --- | --- |
|  | Сопроводительное письмо |
| 1. | Общие сведения |
| 2. | Сведения об оценщике |
| 3. | Допущения и ограничивающие условия |
| 4. | Термины и определения |
| 5. | Последовательность определения стоимости объекта оценки |
| 6. | Характеристика местоположения объекта оценки |
| 6.1 | Социально экономическое положение области |
| 6.2 | Описание объекта оценки |
| 7. | Общая характеристика здания |
| 8. | Характеристика объекта оценки |
| 9. | Статистика рынка жилой недвижимости |
| 10. | Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке |
| 11. | Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода |
| 12. | Вывод итоговой стоимости объекта оценки |
| 13. | Определение ликвидационной стоимости |
| 14. | Источники информации |
| 15. | Подпись оценщика |
| 16. | Перечень приложений |
|  | Приложение № 1 |
|  | Приложение № 2 и т.д. |

Таблица 5 – Структура отчета об оценке жилого помещения ВТБ-24

|  |
| --- |
| Сопроводительное письмо |
| 1. Общие сведения |
| 1.1. Основные факты и выводы |
| 1.2. Задание на оценку |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки |
| 1.4. Сведения об оценщике и исполнителе |
| 1.5. Допущения и ограничивающие условия |
| 1.6. Термины и определения |
| 1.7. Основные этапы процесса оценки |
| 2. Описание объекта оценки |
| 2.1. Характеристика местоположения объекта оценки |
| 2.2. Общая характеристика здания |
| 2.3. Характеристика объекта оценки |
| 2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования |
| 3. Анализ рынка |
| 3.1. Основные показатели социально-экономического развития области за  ….. |
| 3.2. Анализ состояния рынка жилой недвижимости …. |
| 4. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке |
| 5. Определение стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода |
| 6. Вывод итоговой стоимости объекта оценки |
| 7. Определение ликвидационной стоимости |
| 8. Подпись оценщика |
| 9. Источники информации |
| 10. Перечень приложений |
| Приложение № 1 – Карта месторасположения объекта оценки |
| Приложение № 2 – Фотографии объекта оценки |
| Приложение № 3 – Копии документов заказчика |
| Приложение № 4 – Копии документов оценщика |

# Приложение 1

Задание на оценку

Таблица 1- Задание на оценку жилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| Основание проведения оценки: | Договор № 111/09-Ф от 17.12.2009г. |
| *№ отчёта:* | № 111/09-Ф |
| ***Заказчик:*** | Иванова Ирина Ивановна  Паспорт серии ХХХХХХХХХ Выдан 1 отделом милиции г. Москвы 13.12.2000г.  Зарегистрирована: г. Москва, ул. Монтажников, дХХХ |
| ***Исполнитель:*** | |
| Наименование оценочной компании | ООО «ОЦЕНКА» |
| Юридический адрес | 486953, г. Москва, ул.16 линия, д.35 |
| Почтовый адрес | 486953, г. Москва, ул.16 линия, д.98 |
| ОГРН | № 12568975333, дата присвоения 18.09.2003г. |
| ИНН/КПП | 585635986/855649853 |
| Банковские реквизиты | р/с 4985000000008569  в ОАО «Банк Москвы» г. Москва  к/с 6938520000000078 БИК 05897633 |
| Контактные телефоны, e-mail | (495) 778-98-354, факс 578-85-536 |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ОСАО «PECO-Гарантия», страховой полис № 1 от 29.09.2009г. Срок действия договора (полиса): с 03 октября 2009 г. по 02 октября 2010 г. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 5 000 000 рублей |
| Сведения об оценщике: | |
| Оценщик 2 категории | ХХХ ХХХХХХХХХХХ ХХХХХХХХХ |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о высшем образовании с отличием ХХХХХ от 10 июля 2005 г. Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация «Оценка собственности».  Свидетельство о повышении квалификации № ХХХХ от 24 мая 2008г. |
| Информация о членстве в СРО оценщиков | НП «СМАОс», дата вступления ХХХХХХ. |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика | Застрахована ОСАО «PECO-Гарантия», страховой полис SYS 1 от 04.06.2009 г., страховая сумма 300000 руб., срок действия полиса с 01.07.2009г. по 30.06.2010г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 4 года 5 месяцев |
| ***Объект оценки:*** | Объект недвижимости |
| Характеристика объекта оценки: | Трехкомнатная квартира общей площадью 83,1 кв. м., жилой 53,1 кв. м., расположенная на шестом этаже тринадцатиэтажного дома по адресу ХХХХХХХХХХХХХХХХ |
| Собственник: | ХХХХХХХХХХХХХХХХ |
| Право собственности: | Свидетельства о государственной регистрации права от :  ХХХХХХХХХХХХХХХ |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Не состоит на балансе |
| Ограничения и обременения: | Не зарегистрировано |
| ***Цель оценки:*** | Для решения имущественных споров в судебном или добровольном порядке |
| ***Вид определяемой стоимости:*** | Рыночная |
| ***Дата оценки:*** | 17 декабря 2009 г. |
| Период проведения работ по оценке: | 17.12.2009-18.12.2009 гг. |
| Форма отчёта, количество экземпляров: | Письменная, два |

# Приложение 2

Описание объекта оценки

Таблица 1- Характеристика объекта оценки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Характеристика месторасположения здания | | |
| Показатель | Характеристика | |
| Адрес |  | |
| Административный округ |  | |
| Локальные особенности расположения: |  | |
| Качество обустройства двора |  | |
| Экологическая обстановка |  | |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона |  | |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) | Школа |  |
| Детский сад |  |
| Отделение банка |  |
| Предприятия службы быта |  |
| Торговые предприятия |  |
| Аптека |  |
| Поликлиника |  |
| Зона отдыха |  |
| Состояние прилегающей территории |  | |
| Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе |  | |
| Физические характеристики здания | | |
| Год постройки |  | |
| Общий физический износ, % |  | |
| Консьерж |  | |
| Домофон |  | |
| Тип здания |  | |
| Наличие подвала |  | |
| Наличие чердака/мансарды |  | |
| Наличие лифта |  | |
| Наличие мусоропровода |  | |
| Количество этажей |  | |
| Материал стен |  | |
| Материал перекрытий |  | |
| Внешний вид фасада дома |  | |
| Техническое обустройство |  | |
| Состояние подъезда |  | |
| Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи |  | |

Таблица 2 - Технического состояния здания

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Характеристика |
| Физический износ по результатам осмотра |  |
| Год проведения полного/частичного капитального ремонта здания |  |
| Состояние и характеристика перекрытий |  |
| Конструктивные характеристики наружной части фундамента (цоколя) |  |
| Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя) |  |
| Наличие критериев физического износа наружных стен |  |
| Наличие критериев физического износа перекрытий |  |

Таблица 3 –Подробное описание объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Этаж расположения |  |
| Количество квартир на этаже |  |
| Площадь, кв. м: общая / жилая |  |
| Кол-во комнат, их площадь, кв. м |  |
| Площадь кухни, кв. м |  |
| Санузел |  |
| Высота потолков, м |  |
| Вспомогательные и подсобные помещения |  |
| Лоджия (балкон) |  |
| Вид из окон |  |
| Слаботочное обеспечение |  |
| Дополнительные системы безопасности |  |
| Состояние объекта (субъективная оценка) |  |
| Необходимость проведения ремонтных работ |  |
| Видимые дефекты внутренней отделки |  |
| Данные о перепланировке |  |
| Дополнительная существенная информация |  |

# Список использованной литературы

1. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007г.
2. Организация и методы оценки предприятия Под редакцией В.И.Кошкина – М. "ИКФ"Экмос", 2002.
3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ с изменениями
5. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.
6. ФСО №1, №2, №3 утвержденные Минэкономразвития России 20.07.2007г.

1. ФСО №3 утвержденный Минэкономразвития 20.07.2007г. [↑](#footnote-ref-1)