



Московская
экспертиза
независимая

М Э Н

г.Москва, ул. Электродная , д.2, стр.13, ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926
КПП 500101001, р/с № 40702810600460000132 в Филиал №13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО)

ОТЧЕТ № 462711-Н
об оценке рыночной стоимости
земельного участка площадью 1500 кв.м.
с расположенным на нем
жилым домом общей площадью 230 кв.м.
по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н,
пос. Киевский, ул. Садовая, д. 5.

Заказчик:	Климова Ирина Михайловна
Договор на проведение оценки:	№462711-Н от 13.03.2012г.
Дата составления отчета:	14.03.2012г.
Оценка проведена по состоянию на:	14.03.2012г.

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	4
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
4.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
5.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
5.1.	<i>Сделанные допущения и ограничивающие условия</i>	8
6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	8
6.1.	<i>Термины и определения</i>	8
6.2.	<i>Определение рыночной стоимости</i>	9
6.3.	<i>Оцениваемые права</i>	9
6.4.	<i>Процесс оценки</i>	9
6.5.	<i>Обзор подходов к оценке</i>	10
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	10
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
9.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	13
9.1.	<i>Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода</i>	13
9.2.	<i>Сравнительный подход. Отказ от сравнительного подхода</i>	14
9.3.	<i>Затратный подход.</i>	14
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	24
11.	ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ	24
11.1.	<i>Сертификат качества оценки</i>	24
11.2.	<i>Итоговое заключение о стоимости</i>	25
12.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	25
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	26

14 марта 2012г.

Господину **Климовой И.М.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Максим Анатольевич!

В соответствии с Договором об оценке №462711-Н от 13.03.2012г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м. с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 230 кв. м, по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, пос. Киевский, ул. Садовая, д.5.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на 13.03.2012г.

Назначение оценки: для раздела имущества.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании данных сборника укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома». В уровне цен **01.01.2011** года в г. Москве «КО-ИНВЕСТ». Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254,255,256.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости земельного участка общей площадью 1000 кв.м. с расположенным на нем дачным домом, общей площадью 24,9 кв. м, по адресу: Московская область, Истинский район, д. Лужки, с/т №2 з-да «Красный Октябрь», 6-ая линия, д.3 по состоянию на 05.05.2011г., которая составляет:

1 298 000 рублей

(Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу, обращаться непосредственно в ООО «МЭН».

С уважением,
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э.А.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица №1. Задание на оценку	
Адрес расположения объекта оценки	Московская область, Истринский район, д. Лужки, с/т №2 з-да «Красный Октябрь», 6-ая линия, д.3
Объект оценки	земельный участок общей площадью 1000 кв.м. с расположенным на нем дачным домом, общей площадью 24,9 кв. м
Собственник	Климова Александра Григорьевна
Документ, подтверждающий право собственности	Свидетельство о праве собственности на землю № МО-8-15-001806 от 16.02.1993 г.
Состав оцениваемых прав	Право собственности
Целевое назначение использования земли	Для ведения садоводства
Заказчик	Климова И.М.
Цель оценки (вид стоимости)	Определение рыночной стоимости
Задача (назначение) оценки	Для предоставления нотариусу
Дата оценки	05.05.2011 г.
Дата осмотра объекта	21.02.2012 г.
Дата составления отчета	22.02.2012 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 462682-Н от 21.02.2012 г.
Курс доллара США по состоянию на 05.05.2011г.	27,37 рублей по данным сайта cbr.ru
Имеющиеся обременения	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковы отсутствуют.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №2.	
ФИО	Климова Ирина Михайловна
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Серия 4598 номер 670200 Выдан: отделом внутренних дел «Гагаринский» г. Москвы От 04.08.1999г.
Адрес регистрации	г. Москва, Ленинский проспект, д. 68, кв. 296

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №3.	
Наименование Исполнителя	ООО «МЭН» Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8 Тел: (495) 648-58-50 www.menes.ru
Реквизиты Исполнителя	ОГРН: 1105001004514 от 19.10.2010 г.; ИНН: 5001079926; КПП: 500101001; р\с № 40702810600460000132 в Филиал №13 «Подмосковье» АКБ «МОСОБЛБАНК» (ОАО)
Сведения специалиста-оценщика Мусатова Эдуарда Александровича	<ul style="list-style-type: none"> Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, ул. Забелина, д.3, кор.1, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СПО за № 0011 от 28.10.2010г.) Сведения об образовании оценщика: <ul style="list-style-type: none"> – Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер»; – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис № 50090800147001900447 от 30.08.2011 г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении

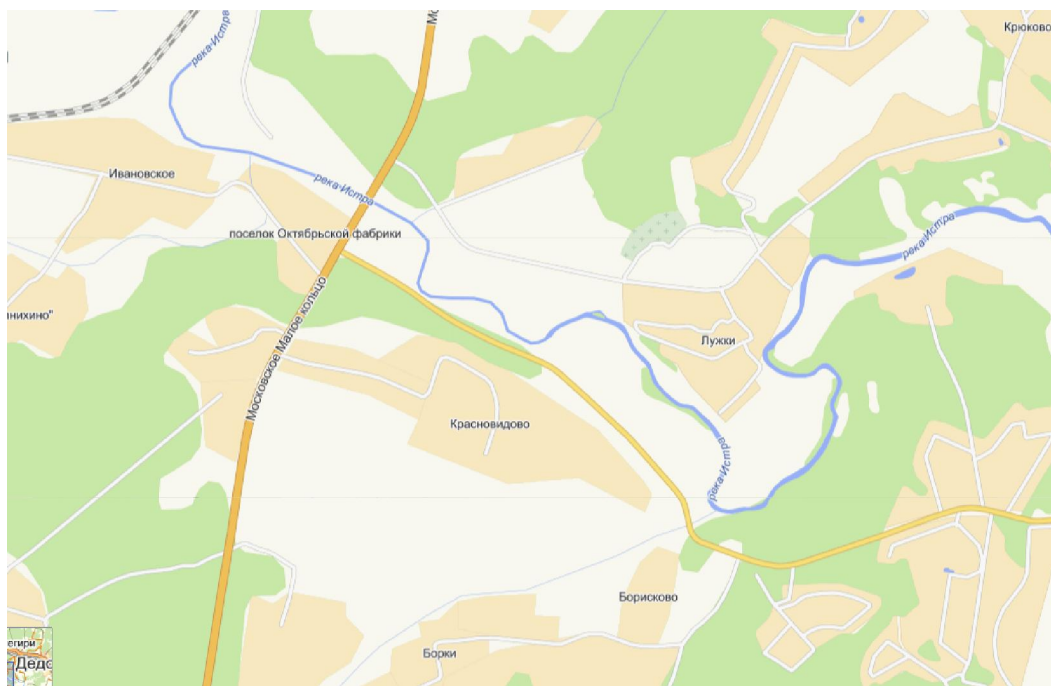
	профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма: 1 000 000 руб., лимитом до 30.08.2012 г.
--	---

4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Техническое описание оцениваемого объекта представлено в следующей таблице №4.

Таблица №4. Описание объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения объекта оценки	Московская область, Истринский район, д. Лужки, с/т №2 з-да «Красный Октябрь», 6-ая линия, д.3
Объект оценки	земельный участок общей площадью 1000 кв.м. с расположенным на нем дачным домом, общей площадью 24,9 кв. м
Форма права	Право собственности
Площадь дома общая	24,9 кв. м
Функциональное назначение	Дачный дом с верандой и крыльцом
Целевое назначение	Садоводство, огородничество
Рельеф участка	Равнинный, прямоугольный
Техническое обеспечение	К дачному дому подключены следующие инженерные системы: Электроснабжение- 220В, Водоснабжение – централизованное, летнее
Удаленность от МКАД	65 км
Транспортная доступность	Автобус, автомобиль
Дата получения информации	21.02.2012г.

Месторасположение объекта оценка на карте Московской области:



Показатель	Описание или характеристика показателя
4.1 Общая характеристика здания	
Тип здания	Деревянный
Тип здания	Дачный дом с верандой и крыльцом
Состояние дома (субъективная оценка)	Удовлетворительное, требует капитального ремонта
Количество этажей	1
Площадь, кв. м: общая	Общая 24,9 кв.м.

Техническое обеспечение	Электричество, водоснабжение – централизованное
3.2 Характеристика объекта оценки (эспликация)	
Эспликация помещений 1 этажа	
Комната площадь застройки/(полезная площадь)	16,7 м ² /14,6 м ²
веранда	6,9 м ²
крыльцо	1,3 м ²
Общая площадь этажа	24,9 м ²
Фундамент	Кирпичные столбы, цоколь кирпичный
Пол	Дощатые, окрашенные краской
Стены	Двойные, тесовые окрашенные
Двери	Филенчатые
Окна	1 створные
Кровля	По деревянной обрешетке кровля толевая
Перекрытия	Деревянные

При осмотре здания элементы старения (износа) имеют существенное значение, так как жилому дому 53 года.

Объект оценки расположен в Истринском районе Московской области.

Истринский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-западе Московской области России.

Административный центр — город Истра.

Площадь района составляет 1299 км. Район граничит с Красногорским, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским и Одинцовским районами Московской области.

Основная река — Истра

Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А107 и «Большое московское кольцо» А108.

Достопримечательности: Новоиерусалимский монастырь, Историко-художественный музей, Музей боевой славы, Ленино-Снегирёвский военно-исторический музей, Музей снегирия

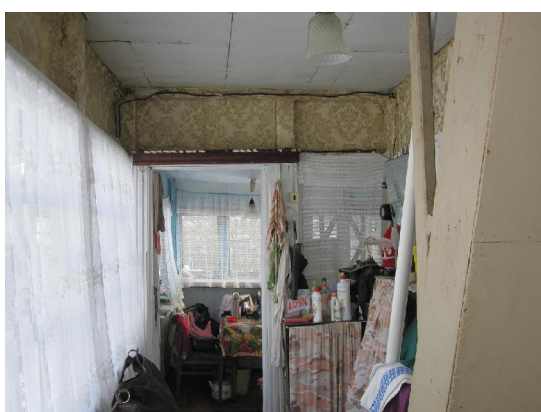
Фотографии объекта оценки

Общий вид





Дачный дом с верандой и крыльцом:



5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ),
2. Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г. «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
5. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
6. Стандарты Российского общества оценщиков.

Оценщик использовал данные стандарты в связи с тем, что их использование является обязательным.

5.1. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущественного права пользования.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

6.1. Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость земли - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

Допущения - предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Земельный участок –

- объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;
- часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус;
- вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;
- часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Сервитут- невладелецское право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

Государственный земельный кадастр - представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В Государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки. (ст. 70 ЗК РФ).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Дата отчета - дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

6.2. Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден 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 (Федеральный закон 135-ФЗ).

6.3. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает:

- Изучение данных об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.
- Сбор необходимой информации.
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости.
- Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.
- Составление отчета об оценке.

6.5. Обзор подходов к оценке

При определении стоимости используют три основных подхода:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом накопленного износа. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Сравнительный анализ каждого подхода применительно к оцениваемому объекту позволяет взвесить достоинства и недостатки использованных методов и выбрать тот подход или подходы, которые расценены как наиболее надежные.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Дачи в дальнем Подмоскowie: домик в какой деревне выгоднее всего приобрести.

Дальние дачи, расположенные в 60-100 км от МКАД и далее, пользуются довольно стабильным спросом. Многие покупатели выбирают их из-за хорошей экологии, но для большинства все же важнее их низкие цены в сравнении с загородной недвижимостью ближнего Подмоскowie.

«Дачное» разнообразие

К дальним дачам принято относить любую загородную недвижимость, находящуюся на значительном удалении от Москвы, более чем в 60-70 км. Но преобладают в сегменте дачные строения в давно существующих садоводческих товариществах, причем больше старых построек из дерева и кирпича, а часть поселков не газифицирована и находится на печном или электрическом отоплении. Новые дачи возводят в основном из бруса, кругляка, пеноблоков, а также используют сборно-щитовые конструкции. Популярность садовых домиков в сегменте дальних дач обусловлена тем, что такое жилье в основном покупают для отдыха с детьми в теплое время года или для пожилых родителей и детей. С наступлением же осени все перебираются в город, поэтому нет необходимости в доме, пригодном для зимовки.

Обеспеченные граждане предпочитают современные коттеджи в организованных поселках со всеми благами цивилизации. По данным Татьяны Алексеевой, заместителя генерального директора компании Vesco Consulting, их сейчас около 170. «Правда, и в таких поселках к продаже предлагаются либо небольшие домики площадью 70-150 кв. м, либо земельные участки без обязательного подряда на строительство размером 10-20 соток», - сообщает эксперт. Вообще в формате дальних дач сегодня преобладают экономичные проекты, а объекты бизнес-класса и класса премиум можно встретить лишь у «большой» воды.

Также наблюдается тенденция уменьшения площади поселков, домовладений и участков. Если в III кв. 2008 г. (т.е. еще до кризиса) средняя площадь поселка была 43 га, в III кв. 2010 г. – 38 га, то сегодня – 36,5 га. И если средняя площадь дома в 2008 г. была 205 м кв. на участке в 19,5 соток, то сегодня - лишь 174 м кв. на участке 17,2 сотки. Кроме того, за последние 2-3 года все чаще реализуются не готовые дома, а участки.

Расстояния и престиж не важны

Для загородной недвижимости, расположенной вблизи от Москвы, один из основных факторов ценообразования - удаленность от МКАД, а вот для дальних дач это не так важно: «В ближнем поясе цены снижаются с каждым километром, а в зоне 70-100 км от МКАД «километраж» мало влияет на стоимость объекта», - утверждает Алексей Иванов, руководитель проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс». Также не столь значима для цены и престижность направления: на таком расстоянии от Москвы различные районы не сильно различаются по экологическим показателям и набору инфраструктуры. Хотя, как отмечает Юрий Королев, управляющий партнер компании «ГУД ВУД Девелопмент», и здесь соблюдается общий для Подмоскowie принцип: наиболее дорогие объекты, как правило, расположены на более экологически чистом западе, а наиболее дешевые - на востоке.

Но большое влияние оказывает транспортная доступность того или иного направления. Важно, чтобы рядом с поселком находились большие транспортные узлы (ж/д станции, автобусные остановки), большое значение имеет

пропускная способность и загруженность трассы, - объясняет Юлия Севериненко, генеральный директор компании «ЗемАктив». Поэтому привлекательные объекты находятся на тех шоссе, которые доступны для автомобилей и на значительных расстояниях от Москвы. Таковыми считаются Новорижское и Симферопольское. Неудивительно, что эти направления – лидеры по объему предложения. Последнее даже можно считать бюджетным, и к нему приобщаются Киевское, Минское, Можайское шоссе.

А по популярности с Новой Ригой и Симферопольским шоссе могут соперничать лишь Ярославка и Дмитровка, но при условии, что дачи расположены в районе 60-70 км от МКАД. Дальше доступность трасс снижается и спрос вместе с ценами тоже. «А на таких трассах, как Щелковское, Горьковское, Ленинградское шоссе, цены одинаково низкие как в 70 км от МКАД, так и в 150 км – из-за транспортной недоступности этих территорий», - уверяет Александр Дубовенко («ГУД ВУД»).

В приоритете экология и коммуникации

Многие люди хотят проводить летнее время подальше от загрязненных городов, поэтому очень важны хорошие экологические показатели местности. Число таких клиентов растет: «Около 10-15 % покупателей системно изучают вопрос экологии и выбирают только лучшие поселки», - говорит Александр Дубовенко.

Раз есть спрос, то и цены на такие предложения выше: «Если на территории поселка или в непосредственной близости от него есть водоем, то это делает проект ликвиднее, дает девелоперу конкурентное преимущество и позволяет повысить цену», - утверждает Юлия Севериненко («ЗемАктив»). «Сегодня в сегменте дальних дач самые высокие цены зафиксированы в проектах на Волге (в Тверской области). Это, например, поселки Волга-Волга и Конаково River club, где цены находятся на уровне \$500-700 тыс. за дом», - сообщает Татьяна Алексеева (Vesco Consulting). Да и внутри поселка участки, расположенные у воды, при прочих равных характеристиках стоят обычно дороже остальных.

Но в большей мере на цену дальних дач, так же как, впрочем, и всей загородной недвижимости, влияет готовность проекта. «А это наличие коммуникаций и количество построенных домовладений. Чем больше эти две составляющие, тем легче девелоперской компании в реализации проекта, что позволяет повышать цены», - объясняет Юрий Королев («ГУД ВУД Девелопмент»).

«С получением технических условий, подведением к поселку и разводкой по его территории коммуникационных сетей стоимость участков возрастает в среднем на 30%», - уверяет Татьяна Алексеева (Vesco Consulting). «Например, наличие электроэнергии, т.е. подключение мощностей, увеличивает цену на 20-25%», - добавляет Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «ИНКОМ». А когда в поселке возведены все дома, благоустроена территория и обеспечена инфраструктура, цены на участки могут вырасти на 80-100% по сравнению с первоначальными. Точно так же происходит и с ценами на участки с подрядом и готовые дома.

Таким образом, если бюджет покупки ограничен, лучше покупать на начальной стадии строительства поселка. Тогда у покупателя есть возможность выбрать участок с интересными характеристиками по более низкой цене. А если нет желания рисковать, но деньги хочется сэкономить, то оптимальнее покупать дома и участки после подведения к поселку коммуникаций, возведения забора и появления охраны.

Инфраструктура и «личные данные»

На стоимость дальней дачи оказывает влияние и инфраструктура поселка, хотя обычно покупатели не ждут от данного формата слишком много. Здесь не нужны ни детские сады, ни школы, ни рестораны или спа-центры.

Во всех поселках обычно есть хотя бы охрана, детская площадка и гостевая парковка, осуществляется вывоз мусора, а часто к этому добавляется продуктовый магазин, аптека, медпункт, спортивная площадка. И чем больше таких функциональных компонентов, тем выше может быть цена. Также в цене учитываются видовые характеристики поселка.

А если говорить о конкретном участке, то его стоимость зависит, как правило, от площади, формы, рельефа, уклона, ландшафтных, видовых и геодезических характеристик, расположения внутри поселка. Например, дальняя дача у воды может быть в 2 раза дороже точно такой же, но у въезда в поселок. Когда же вместе с участком покупается дом, учитываются его год постройки, площадь, планировка, материал, из которого он изготовлен, этажность, качество строительства или ремонта и т.д. А если речь о настоящей даче в садоводческом товариществе, то оцениваются также сад и благоустройство территории.

Цены и скидки

Покупать дальние дачи сегодня довольно выгодно. Цены на них, так же как и на всю загородную недвижимость, снизились во время кризиса. Правда, как утверждает Владимир Яхонтов («МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»), не

так сильно, как на другие сегменты рынка, – всего на 20-30%, потому что норма рентабельности застройщиков была довольно низкой, и у них не было пространства для маневров с ценами. Тем не менее если в III квартале 2008 г., согласно данным Татьяны Алексеевой (Vesco Consulting), коттедж стоил в среднем \$1876/м кв., а участок без подряда - \$5420 за сотку, то сегодня их можно купить за \$1327 и \$3227 соответственно.

А во-вторых, рынок дальних дач растет медленно. Эксперты говорят, что за последние полгода цены на объекты данного формата практически не менялись, за исключением отдельных проектов, которые переходили на более высокую стадию готовности и повышали стоимость на 5-7%. Не наблюдалось и традиционного для загородной недвижимости весеннего роста. Вообще после кризиса, сезонность перестала быть ярко выраженным фактором. А в дальнейшем, по мнению Юрия Королева («ГУД ВУД Девелопмент»), стоимость как земельных участков в данном формате, так и домовладений будет стремиться к уменьшению: спрос на дальние дачи есть, но его платежеспособность не велика: «Наибольшее число заявок – это запросы на покупку объектов в пределах 2,5 млн руб.», - сообщает эксперт.

И уже с ноября могут быть объявлены традиционные новогодние скидки, которые для поддержания продаж делятся и до весны. «Как правило, в среднем дисконт составляет около 5%», - сообщает Александр Дубовенко («ГУД ВУД»).

Ну а если без скидок, то сегодня, как утверждает Дмитрий Таганов («ИНКОМ»), средняя стоимость участков без подряда в сегменте «дальние дачи» составляет 1,2 млн руб, а коттеджей – 7,9 млн руб. И даже максимальная цена, по данным Владимира Яхонтова («МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»), не превышает 12 млн руб. А самый дешевый коттедж можно купить всего за 1 млн руб.: «Например, в поселке Киевские дачи (Киевское шоссе, 104 км), где установлены минимальные цены, за дом площадью 60 кв.м с участком 8 соток просят \$36 000», - сообщает Татьяна Алексеева (Vesco Consulting). Стоимость же классической дачи в удалении от Москвы составляет 30-100 тыс. долларов.

Оптимальные предложения

Эксперты выделили самые интересные и оптимальные по соотношению «цена-качество» предложения.

Среди них коттеджный поселок Алешкино в 65 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Сейчас строится вторая очередь поселка, где планируется организация собственного пляжа на озере площадью 1,5 га и благоустройство территории. «Здесь можно приобрести как участки без подряда, так и с подрядом. Стоимость участка без подряда с коммуникациями начинается от 816 тыс. руб. А 1 мая текущего года были открыты продажи участков у воды, их можно купить по цене от 760 тыс. руб.», - рассказывает Юлия Севериненко («ЗемАктив»).

Также эксперт выделяет поселок Аютины глазки в 82 км от Москвы по Новорижскому шоссе, окруженный с двух сторон лесным массивом. Здесь стоимость участка с подрядом (9 соток, дом 114 кв.м без отделки), с коммуникациями по границе участка начинается от 2,6 млн руб. Участки без подряда стоят от 930 тыс. руб.

Еще одно предложение - поселок Sosnovka Park (65 км по Симферопольскому шоссе). Поселок окружен лесом, на большинстве земельных участков растут молодые сосны, которые всего через несколько лет превратят территорию в сосновый бор, а менее чем в километре от поселка открывается панорама реки Нара. Минимальная цена участка с подрядом в поселке (8 соток земли и дом площадью 115 кв.м, без отделки и с коммуникациями по границе участка) – 2,1 млн руб. А стоимость участка без подряда начинается от 799 тыс. руб. с учетом коммуникаций.

На Новорижском шоссе Юрий Королев («ГУД ВУД Девелопмент») рекомендует поселки Львовские озера (100 км от МКАД) и Новорижский Оазис (107 км от МКАД). «Здесь стоимость домовладения, включающая земельный участок 10 соток и дом 59 кв. м с пакетом коммуникаций, начинается от 2,48 млн руб.», - говорит эксперт. А Александр Дубовенко («ГУД ВУД») добавляет, что проект «Львовские Озера» выиграл премию «Поселок Года - 2010», и помимо участков с домами там можно купить участок без подряда по цене 45 тыс. руб./сотка.

Также на Новорижском шоссе находится поселок Английские дачи (95 км от МКАД), выделенный Дмитрием Тагановым («ИНКОМ»). Участок без подряда площадью 11,5 соток в этом проекте стоит от 900 тыс. руб.

А на Симферопольском шоссе эксперт советует обратить внимание на поселок Бобровый остров в 90 км от МКАД. «Стоимость участка площадью 10 соток с домом площадью 96 кв. м начинается от 3,5 млн руб. При этом к дому подведены все коммуникации: электричество, вода, газ и канализация», - говорит эксперт. По его мнению, на этом направлении, но только в районе 75 км от МКАД, есть и еще один интересный объект - поселок Биосфера, где участок без подряда площадью 10,4 сотки стоит 800 тыс. руб.

Также к достойным проектам дальних дач Татьяна Алексеева (Vesco Consulting) относит поселки сети «Капитан Клуб» – Рождественно (\$170-530 тыс.) и Новиково (\$150-260 тыс.) и проекты «Земляничная поляна» (\$87,9-230 тыс.) и «Велегож парк» (\$100-350 тыс.). А в сегменте бизнес выделяется проект «Золотые пески» (\$320-660 тыс.). «Все эти коттеджные поселки привлекательны интересной концепцией, продуманной архитектурой и инфраструктурой. Кроме того, застройщики соблюдают принятые на себя обязательства и активно застраивают и развивают эти проекты», - подчеркивает эксперт.

Дальние дачи - довольно бюджетный вариант загородной недвижимости. Можно купить как домик на лето, так и современный коттедж на все сезоны либо участок, с подрядом или без. Цены же на всю удаленную от Москвы недвижимость зависят от направления, транспортной доступности, экологических характеристик, степени

готовности, наличия коммуникаций и инфраструктуры поселка, а также от индивидуальных характеристик того или иного участка и дома. Стоимость объектов выше, если рядом расположен водоем или лес, а из окон дома открывается красивый вид. А самый экономичный вариант – недвижимость в проекте на начальном этапе строительства на восточном направлении, особенно если покупать зимой либо по специальной акции.

Источник: Metinfo.ru

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объектов в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования.

Рассмотрев инженерное обеспечение и окружение объекта. Был сделан вывод что, физические характеристики массива не накладывают никаких ограничений на его возможное использование для коттеджного хозяйства.

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объектов не противоречит их разрешенному использованию.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием помещений.

Рассматриваемое использование объекта оценки, для дачного строительства, является максимально эффективным и разрешенным и по мнению оценщиков, имеет максимальную продуктивность.

9. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

9.1. Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки. Это принцип ожидания. Он утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его потенциальная способность приносить доход в будущем. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Доходный подход к оценке недвижимости включает методы:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Другой метод - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как земля в настоящее время не используется в коммерческих целях.

9.2. Сравнительный подход. Отказ от сравнительного подхода

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям Российского законодательства в области оценки.

На момент проведения оценки на рынке отсутствовали аналоги с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Поэтому сравнительный подход был исключен из расчетов.

9.3. Затратный подход.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. оценка стоимости земельного участка;
4. расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Расчет стоимости земельного участка не производился.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического

В настоящем отчете затратный подход использовался путем применения данных специализированных сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

ВЫВОД: Оценщики приняли решение отказаться от определения объекта оценки методами сравнительного и доходного подходов. Целью настоящих расчетов является определение рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии с изложенным выше, рыночную стоимость объекта оценки наиболее адекватно будет отражать затратный подход, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени состояние объекта оценки, с учетом износа.

Таким образом, можно сделать вывод, что результат, полученный на основе применения затратного подхода, будет исключительно корректным для поставленных целей.

Оценка полной восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки

В общем случае восстановительную стоимость можно определить по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

Поскольку отсутствует проектно-сметная документация на объект оценки, в данном отчете восстановительная стоимость определяется по стоимости замещения с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Расчет состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки производился с использованием сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Жилые дома - 2011». Объект оценки, имеющий основной материал ограждающих и несущих конструкций древесину, и по внутренней отделке, можно отнести к классу конструктивных систем зданий и сооружений КС-7 - Эконом.

Таблица 5.

*Классы конструктивных систем
зданий и сооружений*

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

С учетом класса конструктивной системы был подобран объект-аналог – индивидуальный жилой дом (без подвала) ЖЗ 3.4.1.1771 средней объем составляет до 200 м³. Общий объем объекта оценки составляет 74 м³.

Таблица 6.

© КО-ИНВЕСТ 2011

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
ЖЗ.4.1.1771 ЖИЛЫЕ ДОМА ДЕРЕВЯННЫЕ БЕЗ ПОДВАЛОВ Количество этажей 1 Стены каркасно-щитовые утеплителем	до 200	-	Фундаменты - бутовый ленточный шириной до 650мм. Перегородки - дощатые в обвязке. Перекрытия - чердачное - накат из досок по деревянным балкам, смазка, засыпка. Кровля - Крыша - стропила из бревен, обрешетка из досок и горбыля, кровля из асбоцементных листов. Окна - створные и глухие с форточками переплетов, окрашены масляной краской. Двери - филенчатые, окрашенные масляной краской. Полы - дощатые, окрашенные, по лагам из пластин на кирпичных столбиках. Внутренняя отделка - стены обшиты сухой штукатуркой, оклеены обоями, потолки побелены. Наружная отделка - стены обшиты вагонкой и окрашены масляной краской. Отопление - местное от вмонтированного в печь котла, индивидуального изготовления. Газоснабжение - шкафная газобаллонная установка. Электроснабжение - открытая проводка, патроны подвесные, выключатели, розетки, щиток со счетчиком. Разные работы - отмостка из щебня пролитого цементным раствором, крыльцо без тумб.	КС-7	Econom	1 м ³
ЖЗ.4.1.1772	до 300	-		КС-7	Econom	1 м ³

370
КС-7

Таблица 7.

		ограждающие конструкции: ДРЕВЕСИНА															
		несущие конструкции: ДРЕВЕСИНА															
ЖИЛЫЕ ДОМА 2011		для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2011															
СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ											ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ					
	подземная часть	стены	перегородки и сантех. кабины	перекрытия и покрытия	кровли	лестницы, балконы, лоджии	окна, двери	полы	отделка	прочие	лифты	отопление и вентиляция	водоснабжение и канализация	электроосвещение	слаботочные устройства	прочее	
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
ЖЗ.4.1.1771	6663 100,00%	1399 21,00%	1666 25,00%	200 3,00%	400 6,00%	733 11,00%	- -	400 6,00%	533 8,00%	800 12,00%	67 1,00%	- -	133 2,00%	93 1,40%	40 0,60%	67 1,00%	133 2,00%

На момент осмотра объекта оценки, состояние помещений оцениваемого объекта оцениваются как удовлетворительное, дом построен более пятидесяти лет назад, имеются следы сырости, множественные протечки на стенах и потолке по всей площади дома, дом не отапливается. В доме отсутствует отопление, система канализации. Стоимость замещения 1 кв.м аналога, по данным Сборника Ко-Инвест, составляет 6663 рублей, в том числе стоимость систем отопления и канализации 133 рубля и 93 рубля. Следовательно, скорректированная стоимость 1 кв.м. составляет: 6663 - 133-93 = 6437 рублей.

Таблица 8. Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома

Наименование показателя	Значение показателя
Источник информации	Сборник КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2011 год, код жз.4.1.1771, страница 370
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-7

Стоимость строительства 1 кв. м. здания, рублей	6437
Площадь здания, кв.м.	24,9
Объем здания, куб.м.	74
Региональный коэффициент	1,000
Коэффициент пересчета в текущие цены	1
Восстановительная стоимость здания в текущих ценах, руб.	476 338
Налог на добавленную стоимость, %	18
Полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	562 079

Расчет износа сооружений методом срока жизни

Совокупный накопленный износ является функцией времени объекта. При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ : (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%, \quad (1)$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% \quad (2)$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст физической жизни;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Применение формулы (2) также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр аналогов для определения показателей, используемых в формуле (1)

Далее в таблице приводятся показатели срока жизни различных групп зданий.

Таблица №9

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Срок физической жизни деревянных строений составляет ориентировочно 50 лет. Эффективный возраст по техническому состоянию и по оценке специалистов составляет 45 лет. (Все сооружения построены, по данным предоставленных документов, а именно Карточки учета строений и сооружений, расположенных на уч-ке №3, в 1958 году). Далее по формуле (2) рассчитывается совокупный накопленный износ:

$$И_{нак.} = [ЭВ: (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\% = (\%)$$

$$И_{нак.} = 45/(45+5) \cdot 100\% = 90\%$$

Расчет стоимости объекта оценки с учетом износа рассчитывается по формуле:

$$V = V_{\text{вост.}} \cdot X (1 - И_{нак.})$$

где $V_{\text{вост.}}$ - восстановительная стоимость оцениваемого объекта.

$И_{нак.}$ – совокупный накопленный износ.

Стоимость объекта оценки с учетом износа равна:

$$V = 562\,079 \times (1 - 0,9) = 56\,208 \text{ (руб.)}$$

Таким образом, стоимость дачного дома с верандой и крыльцом на земельном участке с учетом износа и округления до тысяч составила **56 000** рублей.

Расчет стоимости земельного участка.

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках данного подхода подбираются объекты-аналоги, представленные в виде публичной оферты на рынке недвижимости со сравнимыми рыночными характеристиками. Информация о сравниваемых объектах получена на основе информации о предложении земельных участков. Такие данные регулярно отслеживаются риэлторами и публикуется в периодической печати и специальных изданиях (“Из рук в руки”, “Недвижимость и цены”, бюллетень агентства “R-way” и некоторые другие).

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для того, чтобы определить среднюю рыночную стоимость объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Сопоставление стоимости единицы сравнения рассматриваемых объектов (1 сотка для земельных участков) происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- размер земельного участка;
- наличие коммуникаций;
- категория земель, разрешенное использование/назначение.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Характеристики объектов-аналогов для земельного участка и расчет методом сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

Все объекты-аналоги подобраны в 50-65 км от МКАД на севере-западе Московской области.

Аналог №1

Коммерческий участок 50 соток в 48 км от МКАД

Агентство недвижимости
НОВАЯ ЗЕМЛЯ
Субъекты недвижимости
8 (903) 577-09-82

Поиск:
Земельный участок с домом
Выборите трассу:
Волоколамское шоссе (58)
Ленинградское шоссе (3)
Новорижское шоссе (42)
Пятницкое шоссе (1)
Расстояние от Москвы:
от [] до [] км.
Цена:
от [] до [] руб.
Искать:
Земельный участок без дома
Гектары (Большая зем. участки)
Коммерческая недвижимость
Новостройки

Земельный участок без дома №416
Новорижское шоссе
км. от МКАД : 50
Населенный пункт: Лукино
Цена: 1.400.000 руб.

Информация о земельном участке
Земельный участок без дома
Площадь участка (сотки) : 10
Исключенный путь, круглогодичный проезд на границе участка, до близость леса : лес - 180 метров
Дополнительная информация:
Участок ровный, высокой сухой. Хороший двор до участка. Жд ст. - 20 минут пешком.
Разрешение использование (назначение) для индивидуального жилищного строительства
Категория земли: земли населенных пунктов
Контакты: 8 (925) 040-22-12, Игорь Викторович

Аналог №2

Агентство недвижимости
НОВАЯ ЗЕМЛЯ
Субъекты недвижимости
8 (903) 577-09-82

Поиск:
Земельный участок с домом
Выборите трассу:
Волоколамское шоссе (58)
Ленинградское шоссе (3)
Новорижское шоссе (42)
Пятницкое шоссе (1)
Расстояние от Москвы:
от [] до [] км.
Цена:
от [] до [] руб.
Искать:
Земельный участок без дома
Гектары (Большая зем. участки)
Коммерческая недвижимость
Новостройки

Земельный участок без дома №624
Новорижское шоссе
км. от МКАД : 60
Населенный пункт: Часовая
Цена: 800.000 руб.

Информация о земельном участке
Земельный участок без дома
Площадь участка (сотки) : 6
Исключенный путь, круглогодичный проезд на границе участка, до близость леса рядом лес: близость водоема, рядом ручья
Дополнительная информация:
Участок с 3-х сторон огорожен, на участке вагончик, электричество. Садовое товарищество в окружении леса. До реки Молодицы - 50 м. Участки расположены на поляне.
Разрешение использование (назначение) для ведения садоводства
Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения
Контакты: 8 (903) 748-82-07, 8 (916) 322-51-92, Олег Иванович

Аналог №3

65 км. от МКАД, Минское, Ново-Рижское направление, Алтыново-2, 2 участка по 15 соток.

Ближайший населенный пункт - Хотянки, товарищество застройщиков - Алтыново-2.
Коттеджная застройка.
2 участка по 15 соток, земли населенных пунктов ЛПХ, собственность.
Газ пропущен, электричество - есть возможность подключения.
Участок расположен неподалеку от лесного массива, имеет естественный склон и спускается к ручью, на участке находится старый фундамент.
Место тихое, хороший вид вокруг, дорога, ведущая к Алтыново 2 тузикова.
Цена - 5 000 долларов за сотку.
Контактное лицо - Анастасия + 7 (903) 790 36 47

Новости
20.02.12
Число коттеджных поселков Подмосковья в 2011 г., увеличилось на четверть.
К традиционным престижным направлениям Московской области относятся западные шоссе (Истринское, Минское, Можайское, Рублевское-Успенское), северные земельные шоссе (Волоколамское, Ленинградское, Истринское и Пятницкое), северные шоссе (Алтыновское, Дмитровское, Воскресенское), а также его западные шоссе (Калуужское и Киевское). Менее престижными направлениями Подмосковья считаются (с юго-запада) Ярославское шоссе (северо-восток), Егорьевское и Коломенское шоссе (юго-восток), а также южные направлениями (Фрязинское, Иванское, Новокосинское и Симферопольское шоссе).

Курс доллара на 05.05.2011г. составлял 27,37 рублей. Стоимость сотки составит 5000*27,37=136 850 рублей

Таблица 10. Описание и корректировки к объектам-аналогам

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект оценки
Источник информации	www.topland.ru	www.topland.ru	okpzagorod.ru	
Дата предложения	Март 2011	Февраль 2011	Июль 2011	
Адрес объекта	Истринский р-н, д. Лужки	Истринский р-н, с. Часовня	Одинцовский р-н, с. Хотяжи	Истринский р-н, д. Лужки
Площадь земельного участка, сотка	10	6	15	10
Стоимость земельного участка, руб.	1 400 000	800 000	2 052 750	
Стоимость 1 сотки, руб.	140 000	133 333,33	136 850	
Корректировка на торг, %	-5%	-5%	-5%	
Скорректированная стоимость, руб.	133 000	126 666,66	130 007,5	
Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	133 000	126 666,66	130 007,5	
Оцениваемые права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория и назначение земельного участка	Земли населенных пунктов, разрешенное использование - под ИЖС	Земли для ведения садоводства	Земли населенных пунктов, разрешенное использование – под ИЖС	Земли для ведения садоводства

Корректировка на назначение,%	-7%	0%	-7%	
Скорректированная стоимость, руб.	123 690	126 666,66	120 906,97	
Удаленность от МКАД, км	50	50	65	65
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество	Электричество	Газ	Электричество, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций,%	+3%	+3%	-5%	
Скорректированная стоимость, руб./сотка	127 400,7	130 466,66	114 861,62	
Удельные веса*	2	1	3	
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	124 242,99			
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 242 430			

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование применения корректировок

Ценообразующими факторами для объектов недвижимости на дату, соответствующую оценке, являются:

Права собственности

Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, следовательно, поправка не вносится.

Условия финансирования

Условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Поэтому корректировка на условия финансирования не применялась.

Условия продажи

Условия покупки и продажи объектов-аналогов являются схожими для объектов на рынке земельных участков и в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия купли-продажи не применялась.

Дата предложения

Все аналоги выставлены на продажу с февраля по июль 2011г., поэтому корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на категорию и назначение земельного участка

Корректировка введена, вследствие того, что на основе анализа рынка и бесед с риэлтерами, земельные участки с разрешенным использованием под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) и земли населенных пунктов стоят дороже на 5-10% по отношению к участкам с разрешенным использованием под садоводство. Корректировка применялась к объектам аналогам №1 и №3 в размере -7%.

Корректировка на площадь

Величина данной корректировки определена экспертным путем с учётом информации, полученной в процессе консультаций со специалистами фирм, занимающихся оценкой и продажей земли, и основывается на том, что на земельные участки, общая площадь которых больше, сложнее найти покупателей, чем на участки с меньшей площадью. Объекты аналоги имеют сопоставимую площадь с площадью объекта оценки. Корректировка не применялась.

Уторговывание

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. По данным агентства «Инком-Недвижимость, стандартные скидки составляют от 1% до 5%, корректировка составила **минус 5%** ко всем аналогам.

Наличие коммуникаций.

Данный вид поправок вводится на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение, на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие на участке коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земли. Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

В оцениваемом объекте присутствует водоснабжение и электричество и баллонное газоснабжение. Аналог №3 имеет газ, аналоги №1 и №2 имеют электроснабжение.

В среднем присоединение к сетям занимает от года до полутора, и для условий Московского региона, по данным, опубликованным в издании «Commercial Real Estate », на сегодняшний день, для отдельных объектов доходит до 50% от стоимости недвижимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

транспортные подъездные (ж/д) пути прибавляют к стоимости 15-30%;

электроэнергия – 5-20%;

газоснабжение – 5-20%;

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 3- 15%.

Корректировки к объектам-аналогам №1, №2, №3 были определены экспертным методом и составили к аналогам №1, №2 **плюс 3%**, к аналогу №3 **минус 5%**.

Удаленность от МКАД

Все объекты-аналоги как и объект оценки удалены от МКАД на 50 -65 км. Корректировка не применялась.

В итоге рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, определенная методом сравнения продаж, округленно составила:

1 242 000 рублей
(Один миллион двести сорок две тысячи) рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в целом представлен в следующей таблице:

Таблица №11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Наименование показателя	Значение показателя
Полная восстановительная стоимость дачного дома с верандой и крыльцом с учетом износа, руб.	56 000
Рыночная стоимость земельного участка	1 242 000
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, рублей	1 298 000

Таким образом, стоимость объекта оценки в целом, а земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. с расположенным на нем дачным домом, общей площадью 24,9 кв.м определенная по затратному подходу на 05.05.2011 г. округленно составляет:

1 298 000 рублей
(Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что объект оценки останется ликвидным, не смотря на сложившуюся, на рынке ситуацию.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

1 298 000 руб.
(Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей.

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

11.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «МЭН», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

11.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. с расположенным на нем дачным домом, общей площадью 24,9 кв.м, адрес объекта оценки: Московская область, Истринский район, д. Лужки, с/т №2 з-да «Красный Октябрь», 6-я линия, д.3, по состоянию на 05 мая 2011 года, которая составляет:

1 298 000 рублей
(Один миллион двести девяносто восемь тысяч) рублей.

Оценщик

Мусатов Э.А.

12. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ).
2. Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 13.07.2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1».
5. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2».
6. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3».
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
8. Стандарты Российского общества оценщиков.
9. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
10. Сборник №4 Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству М. 1972г.
11. Сборник «Индексы цен в строительстве» №44, Москва, «Ко-инвест», 2003 г.

12. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., № 3, стр. 71.
13. Статья «Опыт расчет примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости» руководителя экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакина (ж. «Российский оценщик» № 1-2, 2000г.).
14. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
15. Д.Фридман, Н.Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
16. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
17. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
18. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Жилые дома - 2011»

13. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельства о членстве Оценщиков в СРОО (копии)
2. Страховые полиса Оценщиков (копии)
3. Свидетельство о праве собственности на землю (копия)
4. Карточка учета строений и сооружений (копия)
5. Кадастровый паспорт участка (копия)
6. поэтажный план строения (копия)
7. Экспликация к плану строения (копия).