



Московская
экспертиза
независимая

МЭН

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр.13, офис 309; ИНН:5001079926; КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК»; Тел. (495) 648-58-50

ОТЧЕТ № 462536 - Н

**об оценке рыночной стоимости права собственности
на земельный участок с жилым домом,
расположенным по адресу:
Московская область, Красногорский район,
Вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18.**



<i>Договор на оказание услуг:</i>	<i>№ 462536 - Н от 01.11.2011г.</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Сероштанова Е.В.</i>
<i>Дата составления отчёта:</i>	<i>01.11.2011 г.</i>
<i>Оценка проведена по состоянию на:</i>	<i>01.11.2011 г.</i>

Москва, 2011 г.

01 ноября 2011 г.

Госпоже Сероштановой Е.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Елена Владимировна!

В соответствии с Договором об оценке №462536 - Н от 01.11.2011 г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости права собственности на земельный участок с жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на 01.11.2011г.

Назначение оценки: для предоставления в суд.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период октября- ноября 2011 года. 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.

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

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости права собственности на земельный участок с жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18 по состоянию на 01.11.2011 г., которая составляет:

189 780 000

(Сто восемьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят 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.

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	4
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
5.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
6.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
7.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
8.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	14
8.1.	Термины и определения	Ошибка! Закладка не определена.
8.2.	Определение рыночной стоимости	15
8.3.	Оцениваемые права.....	15
8.4.	Процесс оценки.....	16
8.5.	Обзор подходов к оценке.....	16
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА I I КВАРТАЛ 2011 ГОДА	16
10.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
11.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	21
11.1.	Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода	21
11.2.	Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода	22
11.3.	Метод сравнения продаж	22
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ.....	27
12.1.	Анализ точности результатов оценки	27
12.2.	Определение доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки	29
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	29
14.	ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ	30
15.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	30
16.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	31
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	31

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица №1	
Объект оценки	Земельный участок с жилым домом
Адрес объекта оценки	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18.
Собственник	Любомская Марина Юрьевна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Основание проведения оценки	Договор об оценке №462536 - Н от 01.11.2011 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта – оценки не возможен, данные представлены заказчиком.
Дата проведения оценки	01 ноября 2011 г.
Дата составления Отчета	01 ноября 2011 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Назначение оценки	Предоставление в суд для раздела имущества.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете.
Имеющиеся обременения	Оценщики не располагают достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют.
Установленный курс доллара на 01.11.2011г.	http://cbr.ru , 30 рублей 12 копеек

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №2	
Заказчик оценки	Сероштанова Елена Владимировна.
Паспорт	Серия 4506 номер 857946, выдан ОВД района Новогиреево, города Москвы.
Адрес регистрации	Москва, ул.Фрязевская, дом 15, корп.1, кв.82.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №3. Сведения об Исполнителе	
Наименование исполнителя	ООО «МЭН» Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8 Тел: (499) 343-15-45; (495)648-58-50, www.menes.ru
Дата присвоения ОГРН	19.10.2010
ОГРН	1105001004514
Реквизиты исполнителя	ИНН 5001079926/ КПП 500101001, р/с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г. Москва.
Сведения специалиста-оценщика	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г. Москва, Хохловский пер., д.5, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СРО за № 0011 от 28.10.2010г.) Сведения об образовании оценщика: – Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756
Мусатов Эдуард Александрович	

«Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

- Сведения о страховании ответственности оценщика:
Полис № 50090800147001900447 от 30.08.2011г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 1000000 руб., лимитом до 30.08.2012 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

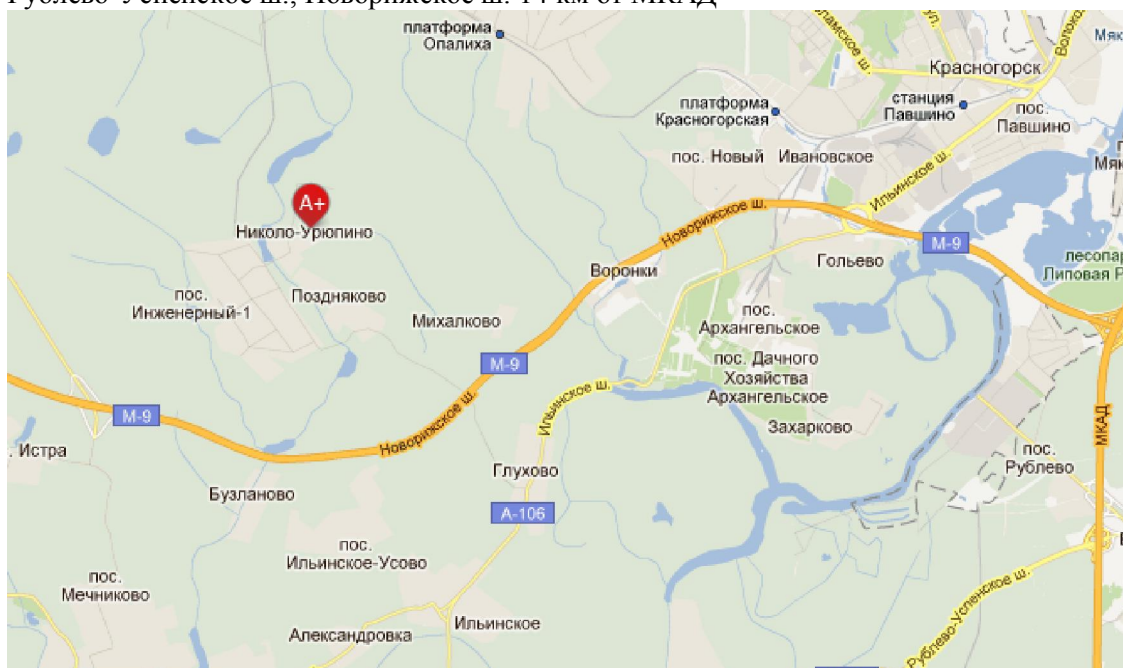
ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1. Согласование с Заказчиком целей и задач оценки объекта, заключение Договора на проведение оценки;
2. Выезд Оценщика на место, визуальный осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Расположен: Московская область, Северо-запад, Красногорский район, с.Николо-Урюпино
Рублево-Успенское ш., Новорижское ш. 14 км от МКАД



Представленный к оценке жилой дом находится в коттеджном поселке «Новахово». Коттеджный посёлок «Новахово» — единственный из 11 коттеджных поселков «Класса de luxe», расположенный в непосредственной близости от столицы, на расстоянии всего 14 километров от МКАД, которые вы с легкостью преодолете по скоростной и ровной трассе – Новорижскому шоссе. Коттеджи построены в стиле «неоклассицизм», что ориентировано на своеобразное соответствие российским дворянским гнездам XVIII-XIX в.в. Фасады зданий выполнены в аристократичных оттенках, в облицовке использованы высококачественные и дорогостоящие материалы. В дома проведены современные инженерные технологии, находящиеся на страже комфортной жизнедеятельности. Территория КП «Новахово» находится за каменным забором. Здесь организована потрясающая ландшафтная зона отдыха – пышные клумбы, пьянящие ароматы и обильное озеленение.

Дома в поселке Новахово построены в едином архитектурном стиле. Этот стиль можно охарактеризовать, как «неоклассицизм». Всего представлено пять проектов домов, каждый из которых имеет свою яркую индивидуальность.

«Сюлли» (680 кв.м. в двух уровнях) – большой дом в 2-х уровнях, современная версия изысканного Парижского особняка – дома Сюлли.

«Атриум» (675 кв.м. в трех уровнях). Центр композиции этого дома – гостиная, опоясанная антресолью второго этажа. Блеск и великолепие лестницы придают этому проекту по истине дворцовый колорит.

«Шанель» (515 кв.м. в двух уровнях)- проект со «вторым светом» напоминает парадные залы классицизма. Взаимодействие двух уровней освещения придает легкость, воздушность и парадность этому дому.

«Портал» (410 кв.м. в двух уровнях) - компактный и уютный дом, напоминает усадебные постройки начала 19 столетия.

«Анфилада» (365 кв.м. в двух уровнях) - представляет классический принцип построения композиции русского усадебного дома. Ядро композиции - центрически расположенная лестница и анфилада пространств ее окаймляющая по спирали.

Все дома - свободной планировки. К продаже они предлагаются в следующем виде:

фасадные отделочные работы полностью завершены, включая покраску;

установлены окна (деревянные двухкамерные стеклопакеты, снаружи защищенные пластиковыми накладками), входные двери и автоматические ворота в гаражи;

электричество, водопровод и канализация введены в дома;

установлены атмосферные газовые котлы фирмы «Buderus» мощностью от 70 до 110 кВт в зависимости от размеров дома.

В стоимость объекта входит благоустройство и озеленение участка, на котором высаживается 15 взрослых деревьев. Благоустройство общей территории предусматривает ограждение каждого участка кованым прозрачным забором и систему освещения в едином стиле поселка, а также озеленение общественной зоны. Подъездные и пешеходные дорожки к дому будут покрыты красным асфальтом.

Территория поселка ограждена по периметру каменным забором высотой 3 метра.

Описание инфраструктуры поселка «Новахово»

Месторасположение:

"Новахово" расположен в непосредственной близости от Москвы, в одном из живописнейших мест Подмосковья. Окружающие леса, чистые проточные пруды не только радуют глаз, но и создают благоприятную экологическую обстановку. Эти места — своего рода заповедник, где русская природа с ее утонченной красотой предстанет пред Вами во всем своем великолепии, даря радость и умиротворение.

До столицы Вы с легкостью доберетесь по Новорижскому или Рублёво-Успенскому шоссе.

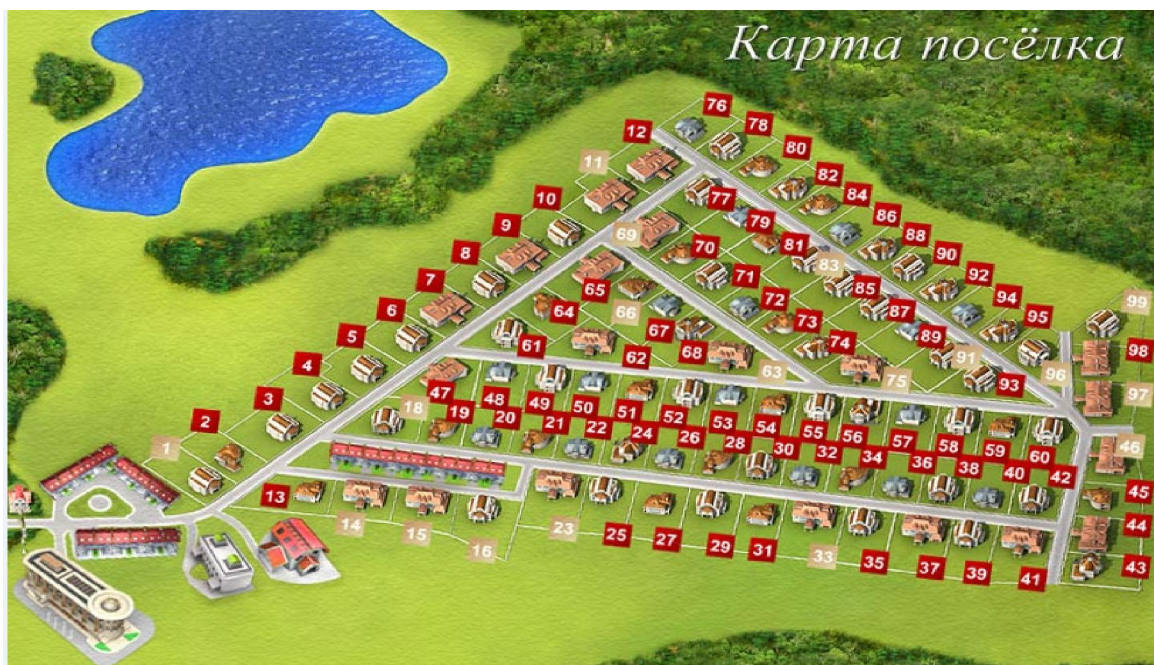
Общая площадь поселка: 23 Га

Количество домов/участков: 98

<i>Типы недвижимости/строений:</i>	коттеджи таунхаусы
<i>Архитектурные особенности:</i>	коттеджи выдержаны в стиле "неоклассицизм"
<i>Конструктивные особенности:</i>	монолитно-кирпичные дома
<i>Отделка:</i>	наружная отделка: цоколь из натурального гранита внутренняя отделка: под чистовую
<i>Ограждение участка:</i>	каменный забор
<i>Коммуникации:</i>	проведены все современные центральные коммуникации
<i>Электричество:</i>	центральное 15 кВт на домовладение (возможно увеличение)
<i>Водоснабжение:</i>	центральное
<i>Газоснабжение:</i>	магистральное
<i>Канализация:</i>	центральная
<i>Телекоммуникации:</i>	московский телефон, скоростной интернет, спутниковое ТВ
<i>Охрана:</i>	современные системы безопасности, видеомониторинг, КПП, ограждение, круглосуточная охрана
<i>Инфраструктура поселка:</i>	богатая инфраструктура посёлка позволяет вам совершать массу важных дел не покидая его пределов. Служба сервиса организована по принципу goom service. По звонку в службу сервиса можно заказать любую услугу — от вызова горничной, мойки окон, стрижки газонов, мытья автомобиля до заказа такси. Все требования будут выполнены быстро и качественно.
<i>Ландшафт:</i>	комплексное озеленение, пешеходные дорожки, цветники, декоративный кустарник
<i>Водоемы:</i>	чистые проточные пруды
<i>Прилегающая территория:</i>	лесной массив

Дополнительная информация:

в этих прекрасных местах расположены знаменитейшие в Подмосковье усадьбы: Архангельское, Ильинское, Никольское-Урюпино, Петровское, не перестающие поражать современников изысканностью и необычайной художественной цельностью. Стиль поселка служит гармоничным продолжением лучших традиции культуры русских усадеб. Изысканность старинной архитектуры накладывает на дома Новахово особый отпечаток и подчеркивает преемственность поколений. Ведь настоящая архитектура всегда имеет глубокие корни, она связана с прошлым, перенимая, сохраняя и дополняя все лучшее в нем.



КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Размещена на сайте <http://www.century21master.ru/kottedgnieposelki/>

Класс de luxe. Расстояние от МКАД не более 15 км. Это Рублево-Успенское, Новорижское, Ильинское, Калужское, Дмитровское шоссе, Сколковское шоссе. Коттеджный посёлок должен находиться на берегу реки либо озера, на территории соснового леса. Участок с ландшафтным дизайном. В коттеджном поселке категории De Luxe количество соседей не превышает 30, дома от 800 кв.м. на участках участка не менее 50 соток. На территории такого элитного коттеджного посёлка должна быть развита инфраструктура. Наличие салона красоты, супермаркета, медицинского центра, ресторана обязательно. Услуги предоставляются только жителям элитного поселка. На территории поселка необходимы: гостевая автостоянка, детская и спортивная площадка. Коттедж должен быть построен с применением новых технологий. Дом должен быть сделан из следующих материалов: стены - кирпич, каркас – монолит. Наличие всех коммуникаций – центральные, высочайшего уровня, московский телефонный номер, интернет. Единая социальная среда, владельцы домов – высокообеспеченные граждане, отсутствие соседей с сомнительной репутацией, фэйс-контроль. Благоустройство общей территории поселка: эксклюзивный, авторский ландшафтный дизайн, освещение, дорожки, газоны, цветники, места для прогулок. Собственная служба эксплуатации. Вооруженная охрана, видеонаблюдение, сигнализация. Единый архитектурный стиль поселка. Актуальный проект известного архитектора. Надежная репутация застройщика; Стоимость

объекта – от 3 000 000 – 12 000 000\$;

Класс Premium. Расстояние от МКАД не более 30 км. Это Западное, Северо-Западное или Юго-Западное направления. На участке должен быть смешанный лес. В коттеджном поселке категории Premium количество соседей не превышает 100, коттеджи от 450 кв.м., участки не менее 20 соток. Коммуникации должны быть центральные, стандартного уровня, московский телефонный номер, интернет. Наличие салона красоты, супермаркета, медицинского центра, ресторана обязательно на расстоянии не далее 3-х км от поселка. На территории поселка необходимы: гостевая автостоянка, детская и спортивная площадка. Дом должен быть сделан из следующих материалов– кирпич, «сэндвич», дерево; Единая социальная среда, владельцы домов – высокообеспеченные граждане, отсутствие соседей с сомнительной репутацией, фэйс-контроль. Благоустройство общей территории поселка: освещение, дорожки, газоны, цветники, места для прогулок; Собственная профессиональная служба эксплуатации; Вооруженная охрана на въезде, по периметру поселка; Авторский проект, единый архитектурный стиль поселка. Стоимость объекта – от 1 500 000 – 10 000 000\$;

Бизнес класс. Расстояние от МКАД не более 50 км. Это Западное, Северо-Западное или Юго-Западное направления и не более 30 км по остальным направлениям, кроме восточных и юго-восточных. Известные стародачные места. Участок – поле. Количество домовладений – до 400, размер коттеджей – от 250 кв.м., размер участка – от 10 соток; Наличие водо- и газоснабжения, центральные, канализация – «септик», областной телефонный номер; Наличие на расстоянии не далее 10 км от поселка следующих опций инфраструктуры: спорткомплекса с бассейном (фитнес-центра), салона красоты, медицинского центра, ресторана, супермаркета. Обязательно на территории поселка наличие гостевой автостоянки, детской площадки; Строительный материал – кирпич, «сэндвич», дерево. Единая социальная среда, владельцы домов – обеспеченные граждане; Благоустройство общей территории поселка: освещение, хорошие дороги. Привлечение в качестве специалистов по эксплуатации подрядчиков на непостоянной основе. Охрана на въезде. Единая концепция, типовые и индивидуальные дома. Стоимость объекта – от 800 000 – 3 000 000\$;

Эконом класс.

Стихийная коттеджная застройка далее 50 км. от МКАД, коттеджи в деревнях и поселках с отсутствующей инфраструктурой. Исключение из настоящей классификации составляют элитарные, «исторические» населенные пункты.

*Вывод: анализируя информацию, на сайте коттеджного поселка «Новохово» и информацию с интернет сайтов элитной недвижимости, действительно поселок «Новохово» относится по классификации загородной недвижимости к загородной недвижимости **Класса De luxe.***

В поселке «Новохово» все дома построены в едином архитектурном стиле «неоклассицизм».



Александр Зусик

Россия, Москва
ID: 1106

Архитектор/Дизайнер

Личная информация

Компания: Архитектурного бюро ARCHITECTON
Сайт: www.architecton.ru
Телефон: +7 (495) 684 25 78

Проект жилого дома разрабатывала и выполняла архитектурно - проектная фирма «ARCHITECTON», созданная известными архитекторами Александром Зусиком и Екатериной Серegiной. Огромный список наград Александра Ивановича, из которых бы хотелось отметить медаль «Юнеско» за охрану культурного наследия, первая премия на всемирном конкурсе молодых архитекторов под эгидой «Юнеско», «Жилище.Завтра» в Париже и другие.

Дом, являющийся объектом оценки, представлен с фотографиями, описанием и чертежами в каталоге 40 лучших работ архитектурно -

проектной фирмы «ARCHITECTON», страница 108, «Частный жилой дом «Л» поселок Новахово, Московская область, Россия.

Architecton (подарочное издание). А.Зусик



Цена	Магазин
1638 руб.	Biblion
1768 руб.	Booka
1835 руб.	Ozon

Architecton (подарочное издание)

Автор: А.Зусик

Язык русский + английский. Издательство Татлин. 2009г. 304 стр. Размеры 280x220 мм. Вес 1470г. ISBN 978-5-903433-05-6. Переплет мягкий. Каталог представляет 40 работ амбициозного московского архитектурного бюро Architecton, выполненных им в период с 2001 по 2009 годы. Среди проектов бюро известные, даже не посвященные в архитектуру людям, резиденции "Бочаров ручей" и Eurasia, множество загородных домов и даже дворцов, интерьеры известных московских ресторанов и бутиков. Дизайн издания выполнен сотрудниками бюро и лишней раз подчеркивает их стиль и подход.

Фотографии и описание объекта оценки взяты из данных каталога и описаний собственника, так как осмотр объекта оценки не проводился.

Объект оценки, жилой дом, типа «Анфилада». В отличие от базового проекта, который предлагается при покупке участка с готовым типом дома в «Новахово», объект оценки имеет особые изменения проекта, заказанные по индивидуальным разработанным проектам, сохраняющим общий стиль дома. По индивидуальным проектам были построены плавательный бассейн, бани, крытая терраса – барбекю. Декорирование интерьеров дома выполнено в викторианском стиле.

Общая площадь коттеджа составляет 640 кв.м./Современная архитектура, единая концепция и богатая входная группа: в отделке помещений использованы только высококачественные натуральные материалы класса De luxe, мрамор в отделке пола, лепнина, гипс, сусальное золото в отделке стен и потолка, обои для стен тканевые от лучших итальянских производителей, отделка цельным красным деревом стен, дверных проемов, потолков и ниш. Современные большие окна квартиры, делают помещения светлыми, а прекрасный вид из окон на ландшафтный дизайн участка дополняет гармонии и респектабельности. Отделка сусальным золотом потолка, стен, дверей в едином стиле, но разными орнаментами, исполненными в каждой комнате, имеют так же отражение в элементах на предметах дизайна в комнатах (золоченых вазах, этажерках, подсвечниках и т.д.). Эта прекрасно выполненная дизайнерская работа в венецианском стиле, где оригинальное сочетание нежно зеленых стен, теплых кофейных пастельных тонов обивке мебели, штор добавляет шик и роскоши каждой комнате. Дорогие обои на стенах комнат и холлов, мрамор. Каждая комната и холлы оборудованы кондиционерами, 7 санузлов, имеют отдельный дизайн. Бассейн выполнен отделкой из натурального камня, как и душевая, сауны, раздевалка. Эксклюзивная, дизайнерская работа, использование материалов класса «De luxe» подчеркивает безукоризненный вкус, престиж и элитность квартиры.

Техническое описание оцениваемого объекта представлено в следующей таблице №4.

Таблица №4. Описание объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения объекта оценки	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18.
Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 17 соток и жилой дом, общей площадью 640 кв.м (данные взяты со слов Любомского В.В.).
Форма права	Собственность
Площадь дома общая	640 кв.м.
Функциональное назначение	Жилое
Целевое назначение	ИЖС
Рельеф участка	Равнинный, прямоугольный
Инфраструктура	Эффективно развивающаяся
Техническое обеспечение	К жилому дому подключены следующие централизованные инженерные системы: Газоснабжение (магистральное) Теплоснабжения, Канализация (центральная), Магистральный газовый трубопровод. Свой водозаборный узел, две скважины глубиной 120 метров, система очистки воды в соответствии с нормами СанПиНа2, дополнительный резервуар на 200 кубометров, который позволяет в случае каких-либо сбоев водопровода поставлять воду во все дома, своя насосная станция. Электричество 2-ой категории, на территории поселка имеются две трансформаторные подстанции общей мощностью 2100 кВт. Московский телефон, скоростной интернет, спутниковое ТВ, Современные системы безопасности, видеомониторинг, КПП, ограждение, круглосуточная охрана.
Дата получения информации	01.11.2011 г.
4.1 Характеристика местонахождения объекта	
Адрес	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18.
Ближайшая автобусная остановка, удаленность, (мин.)	От м. Тушинское (10 мин. т.)
Транспортная доступность	Автобус, маршрутки, электричка, автомобиль
Инфраструктура района	Район с быстро развивающейся инфраструктурой
3.2 Общая характеристика здания	
Основное строение	монолитно-кирпичный дом
Типы строения	коттедж
Архитектурные особенности	коттеджи выдержаны в стиле "неоклассицизм"
Наружная отделка	цоколь из натурального гранита
Год постройки	2005
Тип здания	Жилой дом
Состояние дома (субъективная оценка)	Отличное
Придомовая территория	Ландшафтный дизайн, озеленение
Количество этажей	2
Площадь, кв. м: общая	Общая 640 кв.м.

Таблица №4. Описание объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Техническое обеспечение	Электричество, канализация, отопление, водоснабжение в доме
<i>3.3 Характеристика объекта оценки из данных проекта «ARCHITECTON»</i>	<i>Количество кв.м.</i>
Санузлы	7 шт.
Бассейн	112,7
Сауна	10,5
Раздевалка	7,3
Душевая	5,6
Коридор	15,5
Барбекю	18,4
Гостиная	33,0
Каминная	9,74
Бойлерная	16,3
Гардероб	8,4
Кабинет	14,8
Столовая	16,9
Кухня	13,4
Прихожая	11,2
Холл	18,8
Тамбур	18,0
Крыльцо главного входа	16,2
Гараж	58,8

Сегодня престижность района во многом определяется следующими факторами:

- расположение района
- историческая и архитектурная ценность сооружений, их внешняя привлекательность и степень физического износа;
- наличие необходимой инфраструктуры в районе;
- количество домов высокого качества в районе, наличие равноценного окружения;
- низкая концентрация населения, благоприятный социальный состав жителей;
- благоприятная экологическая обстановка (отсутствие вредных производств, загазованности, радиационного фона, шума);
- низкий уровень криминогенности;
- отсутствие в районе объектов, соседство с которыми может вызвать психологический дискомфорт (тюрьмы, психиатрические и инфекционные больницы, диспансеры);
- наличие рекреационных зон (парки, скверы, детские площадки);
- удобство транспортного сообщения.

Полнота соответствия характеристики района перечисленным параметрам позволяет судить о степени его престижности.

Оцениваемый участок соответствует указанным нормативам и не противоречит разрешённому виду использования.

Основные выводы:

1. Объект имеет хорошую транспортную доступность.
2. Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения объектов коттеджного строительства.

7. 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.

8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

8.1 Термины и определения

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден 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.

Ставка дисконтирования - ставка отдачи (доходности), используемая для конверсии (приведения) денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Коэффициент капитализации – любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтированный денежный поток (ДДП) – будущие величины денежных потоков, рассчитанные в текущих денежных единицах исходя из ожидаемого значения ставки дисконтирования.

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

8.2 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).

8.3 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.

8.4 Процесс оценки

Процесс оценки включал:

- 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.

8.5 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.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА I КВАРТАЛ 2011 ГОДА

Общая характеристика реализуемых проектов

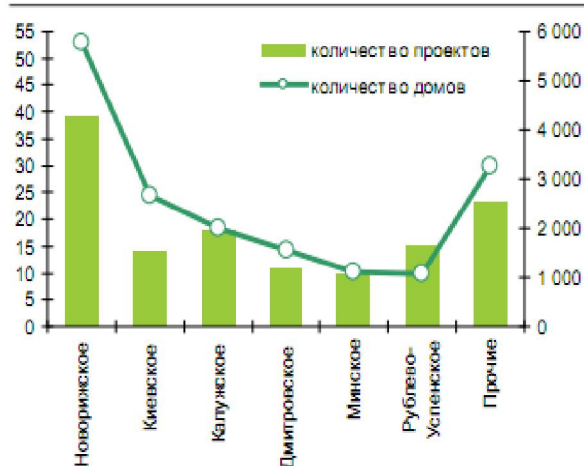
По состоянию на сентябрь 2011 года первичные продажи загородных объектов велись более чем в 425 организованных коттеджных поселках и поселках таунхаусов. Суммарное количество домовладений в них составило 21,1 тыс. объектов. Территория, занимаемая этими объектами, составляет более 5 тыс. га. Число представленных на первичном рынке проектов превышает аналогичный показатель 2010 года более чем на 20% (в 2010 г. предлагалось около 350 ОКП). Прирост предложения в посткризисный период осуществляется в основном за счет поселков эконом-класса и проектов с участками без подряда. Из реализуемых в настоящее время поселков Подмосковья к проектам высшей ценовой категории можно отнести менее 150 поселков.

С января по сентябрь 2011 года на рынок вышло два коттеджных поселка премиум-класса:

- Rubin Estate, Новорижское шоссе, 15 км от МКАД (26 коттеджей);
- «Сереброво», Рублево-Успенское, 23 км от МКАД (30 коттеджей).

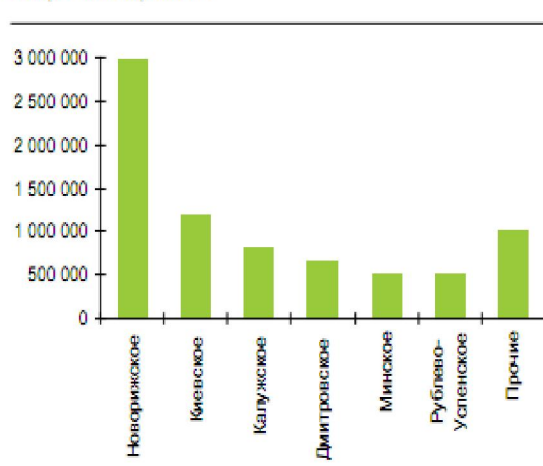
А также 13 новых проектов бизнес-класса: в 6 реализуются коттеджи, в 4 – таунхаусы и в 3 – земельные участки без подряда.

География высокобюджетного жилья Подмосковья
 январь – сентябрь 2011 г.



Источник: Intermark Savills

Территориальная структура высокобюджетных поселков
 по суммарной площади домов, тыс.кв.м
 январь – сентябрь 2011г.



Источник: Intermark Savills

В течение 2011 года были закончены продажи в 10 высокобюджетных поселках, вышедших на рынок в 2006-2009 гг. Из них 4 поселка бизнес-класса находились на удалении до 15 км от МКАД. При этом 5 из 10 новых элитных поселков вышедших на рынок в 2011 году находились также в зоне до 15 км от МКАД: Rubin Estate, Лесная симфония, Баден Хиллз, Суханово Парк, Art Village.

Наибольшее количество загородных жилых комплексов высшей ценовой категории располагается в поясе от 20 до 25 км от МКАД – первичная реализация здесь ведется более чем в 30 высокобюджетных поселках.

География расположения высокобюджетных коттеджных поселков с начала года практически не изменилась: и основной объем располагается вдоль Новорижского шоссе (более 30% от общего числа проектов), Рублево-Успенского (12%) и Киевского шоссе (11%). Доли остальных направлений (Минского, Дмитровского) не превышают 8% от общего объема.

Отмечена тенденция к увеличению среднего масштаба поселка. Так среднее число объектов в загородном высокобюджетном поселке Подмосковья составило 145 (по сравнению со 110 в 2010 г.).

Средняя площадь коттеджной застройки в сегменте высокобюджетных проектов – 42 га.

Характеристика спроса

Число первичных сделок с коттеджами, таунхаусами бизнес- и премиум-класса за период январь-сентябрь 2011 года превысило 1350, что на 35% больше чем за аналогичный период 2010 года. В силу сезонного фактора

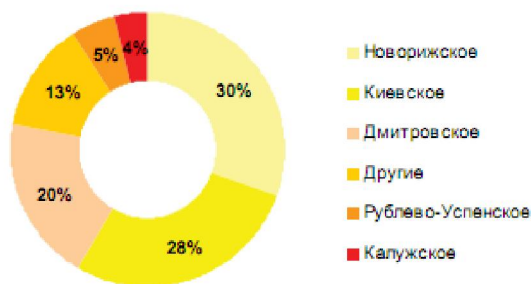
наименее результативным по уровню спроса за 3 квартал 2011 года оказался август – количество заключенных сделок не превысило 95. Наибольшее количество сделок было совершено в сентябре – более 145.

Динамика заключенных сделок с коттеджами и таунхаусами на первичном рынке высокобюджетного загородного жилья в 2009-2011 гг.



Источник: IntermarkSavills

Структура спроса на коттеджи в высокобюджетных поселках по направлениям январь – сентябрь 2011 г.



Источник: IntermarkSavills

В июле-августе в силу сезонного фактора количество запросов на покупку загородного жилья существенно снизилось. Количество совершаемых сделок в августе достигло 95, что в среднем на 30% меньше, чем в предыдущие месяцы. В сентябре спрос значительно оживился – количество сделок выросло до 145. 9% всех сделок за квартал были заключены в премиум-классе.

Суммарная площадь всех проданных объектов высшей ценовой категории за 9 месяцев 2011 года составила 412 тыс. кв.м. Суммарная стоимость проданных домов данного сегмента рынка за указанный период превысила 1,64 млрд долл. США. Средневзвешенная цена проданного коттеджа около 1 млн долл. США, для таунхауса данный показатель составил 510 тыс. долл. США.

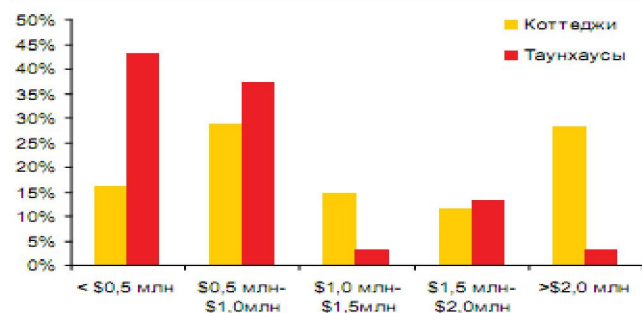
Более 50% всех сделок в 2011 году были совершены в сегменте таунхаусов премиум- и бизнес-класса, расположенных до 15 км от МКАД. Реализация здесь велась более чем в 25 поселках.

Всего за 9 месяцев 2011 года с таунхаусами премиум- и бизнес-класса было заключено более 570 сделок.

Стабильным спросом пользовались таунхаусы в поселках, расположенных в наименьшей удаленности от МКАД: «Суханово Парк» (9 от МКАД), «Резиденции Рублёво» (1 от МКАД), «Марк Твен» (5 от МКАД), «Ивакино-Покровское» (11 от МКАД), «Бристоль» (9 от МКАД).

В бюджетной структуре спроса

Структура спроса на коттеджи/таунхаусы в высокобюджетных поселках по бюджетам сделок, январь – сентябрь 2011 г.



Источник: IntermarkSavills

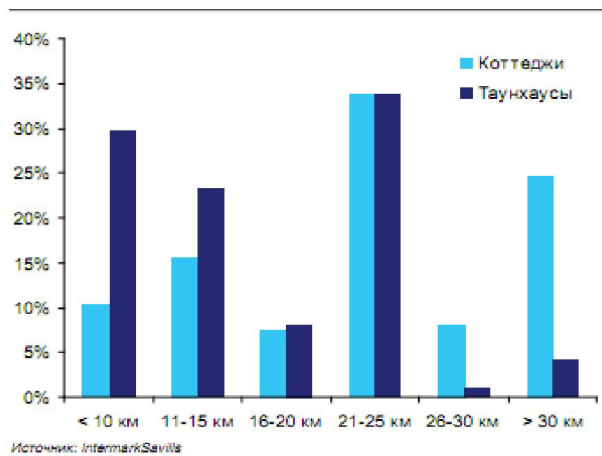
сохранилась тенденция прошлого года. Основной объем сделок с коттеджами за 9 месяцев 2011 года, как и в 2010 году, сконцентрирован в диапазоне от 500 тыс. до 1,0 млн долл. США. В данном диапазоне было заключено 30% всех сделок с коттеджами и 35% с таунхаусами. Доля спроса на коттеджи стоимостью более 2,0 млн составила 28%.

Характеристика предложения

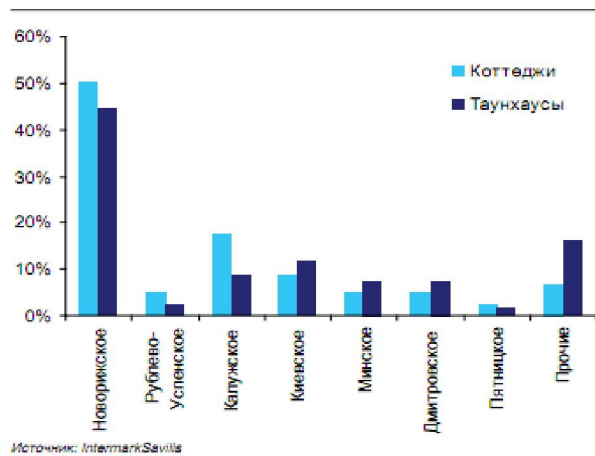
Предложение коттеджей, таунхаусов и участков с подрядами на первичном рынке элитной загородной недвижимости на конец 3 квартала 2011 года составило 7,1 тыс. объектов, что практически равно аналогичному показателю годичной давности. Суммарная площадь предложения составила 1,8 млн кв.м, что на 33% меньше, чем в 3 квартале 2010 года. Таким образом, при относительно равном уровне количества реализуемых объектов их площадь уменьшилась на треть.

Доля предложения коттеджей и участков с подрядом составила 61% всех предлагаемых к продаже объектов, остальное – таунхаусы и дуплексы (4360 коттеджей, 2690 таунхаусов).

Распределение предложения коттеджей/таунхаусов в высокобюджетных поселках, по удалению от МКАД сентябрь 2011 г.



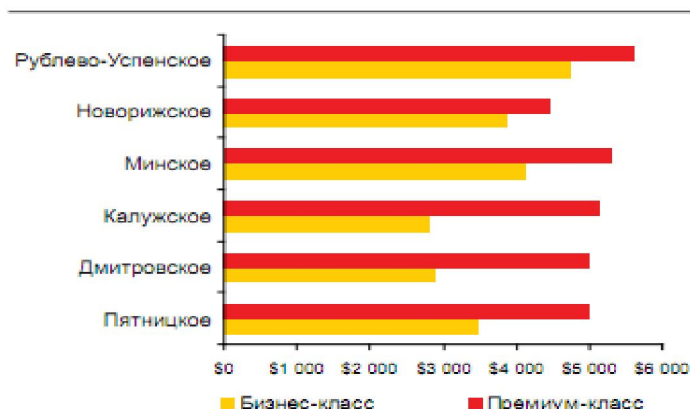
Распределение предложения коттеджей/таунхаусов в высокобюджетных поселках, по направлениям сентябрь 2011 г.



В качественной структуре предложения на конец сентября 2011 года 84% предложения высокобюджетной загородной недвижимости составляет Бизнес-класс, 16% – Премиум-класс.

В 2011 г. первичное предложение загородных объектов на Новорижском шоссе дополнили 4 новых поселка Бизнес-класса («Павловы озера», «Покровский-2», «Солнечный берег» и «Иволги»), а также поселок Премиум-класса – Rubin Estate. После выхода на рынок данных поселков, суммарная площадь на Новорижском шоссе в продаже составила немногим менее 800 тыс.кв.м.

Средняя цена кв.м коттеджей в высокобюджетных поселках Подмосквья по шоссе, 2011 гг.

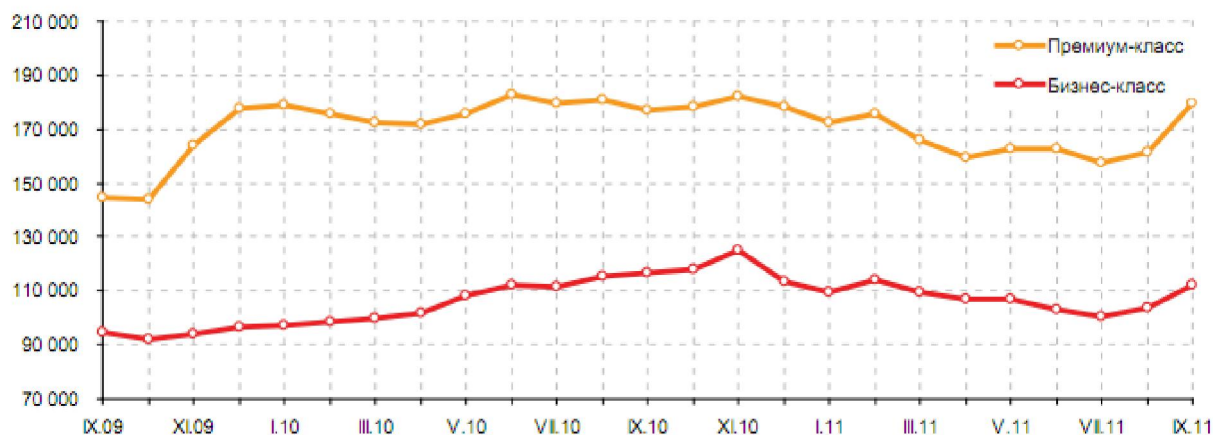


Цены

По состоянию на конец сентября 2011 года средне-взвешенная цена в Премиум-классе составила:

- для коттеджей – 5 290 долл. США/кв.м
 - для таунхаусов – 4660 долл. США/кв.м
- В Бизнес-классе:
- для коттеджей – 3 510 долл. США/кв.м
 - для таунхаусов – 2 920 долл. США/кв.м

Ценовая динамика на рынке коттеджей бизнес- и премиум- класса в 2009 – 2011 гг., руб./кв.м



Источник: IntermarkSavills

В течение 3 квартала 2011 года на рынке элитной загородной недвижимости наблюдались незначительные изменения цен. Это обусловлено относительным затишьем на рынке в течение летнего сезона. Лишь к сентябрю, с увеличением общего числа сделок по покупке высокобюджетного жилья, имел место незначительный рост цен (не более 1%). В большинстве проектов Премиум-класса сохраняется долларовое ценообразование. Вследствие этого рублевая цена кв.м коттеджей в данном сегменте выросла на 5% за квартал. Рост аналогичного показателя в сегменте таунхаусов составил 6%, что помимо курсовой динамики обусловлено также повышенным спросом.

Немаловажным стимулом к дальнейшему росту цен в 2011 году для девелоперов может послужить повышение строительной готовности их объектов, а также сезонное повышение потребительского интереса к высокобюджетному загородному жилью.

Наибольший рост цен зафиксирован в сегменте таунхаусов Премиум-класса. За 9 месяцев цена выросла более чем 6% и составила \$4 660.

Основные тенденции

Начало продаж в 5 новых проектах высшей ценовой категории, в которых реализуются коттеджи/участки с подрядом, таунхаусы и земельные участки без подряда.

- Повышение спроса на таунхаусы в сегменте Бизнес-класса на удалении до 20 км от МКАД: в наиболее успешных поселках реализация достигала 20 объектов в месяц.
- Дифференцированное повышение цен застройщиками: увеличение стоимости готовых объектов, при неизменной цене домов, находящихся на начальном этапе строительства.
- Основной объем сделок с коттеджами за 3 квартал 2011 года, как и в 2010 году, сконцентрирован в ценовом диапазоне от 500 тыс. до 1,0 млн долл. США – более 80 сделок из 350.

С началом осени 2011 г. ряд девелоперов, чьи проекты находятся на высокой стадии готовности, провели или планируют провести повышение цен. По оценкам экспертов компании Welhome, при условии отсутствия серьезных потрясений в мировой экономике, умеренный рост стоимости на элитную загородную недвижимость продолжится и может составить в IV квартале 2011 г. от 3 до 5%. Наиболее ощутимый рост цен в IV квартале 2011 г. будет зафиксирован по качественным ликвидным объектам и может составить в ряде случаев порядка 10%.

Использованы материалы департамента стратегического консалтинга и оценки IntermarkSavills и агентства HIGH HUME

10. 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 неперемными 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 индивидуального жилищного коттеджного строительства, является максимально эффективным и разрешенным и по мнению оценщика, имеет максимальную продуктивность.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

11.1. Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода

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.

Жилой дом построен в 2005 году, а отделка и дополнительные улучшения закончены в 2007 году, и имеет минимальный процент износа, поэтому затратный подход исключен из расчетов.

Земля – объект природного характера, затраты на ее воспроизводство рассчитать не представляется возможным. Затратный подход в данной работе не применялся.

11.2. 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 коттедж в настоящее время не используется в коммерческих целях.

11.3. Метод сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке недвижимости и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор предложений объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям предложения и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения были проведены исследования и анализ рынка земли Московской области. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 аналогичных объекта. Описание отобранных объектов-аналогов приведено в таблице №5.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на здание;
- на условия продажи;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- экология;
- физические характеристики

ВЫВОД: Оценщики приняли решение отказаться от определения объекта оценки методами затратного 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 метод сравнительного анализа продаж, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени сделки с аналогичными объектами, сложившуюся конъюнктуру и мотивацию продавца и покупателя на открытом конкурентном рынке.

При определении итоговой величины стоимости объекта оценки и при наличии результата, полученного применяя сравнительный подход, весомость этого подхода при определении рыночной стоимости, по сложившемуся в российской практике оценки обычаю, является приоритетной и составляет более 60% от «веса» рыночной стоимости. Таким образом, можно сделать вывод, что результат, полученный на основе применения одного метода сравнительного анализа продаж будет исключительно корректным для поставленных целей.

Отдел продаж (сотрудник отдела Лина) телефон (495) 221 76 85 в коттеджном поселке Новахово, сообщили информацию по 3 объектам-аналогам, находящимся в том же поселке имеющим схожий тип дома «Атриум» и расположенный так же на 17 сотках.

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

Аналог 1

стоимость домовладения тип дома «Атриум», общая площадь 646 м.кв., под отделку и 17 соток земли от 2800000 дол.

Аналог 2

стоимость домовладения тип дома «Атриум», общая площадь 646 м.кв., под отделку и 17 соток земли от 2800000 дол.

Аналог 3

стоимость домовладения тип дома «Атриум», общая площадь 646 м.кв., под отделку и 17 соток земли от 2800000 дол.

Таблица №5		Расчет сравнительным подходом		
№ п/п	Объект-оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Месторасположение	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18. Тип дома «Анфилада», с измененной планировкой. Общая площадь дома 640 кв.м. Земля собственность 17 соток	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, дом тип «Атриум». Общая площадь дома 646 кв.м. Земля собственность 17 соток Цена: 84 348 600 рублей телефон (495) 221 76 85	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, дом тип «Атриум». Общая площадь дома 646 кв.м. Земля собственность 17 соток Цена: 84 348 600 рублей телефон (495) 221 76 85	Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, дом тип «Атриум». Общая площадь дома 646 кв.м. Земля собственность 17 соток Цена: 84 348 600 рублей телефон (495) 221 76 85
Общая площадь з/у, сотка	17	17	17	17
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	все	все	все	все
Стоимость, руб..	-	84 348 600	84 348 600	84 348 600
Стоимость, руб./сот.		4 961 682, 353	4 961 682, 353	4 961 682, 353
Источник информации	-	http://www.novaya-riga.ru/	http://www.novaya-riga.ru/	http://www.novaya-riga.ru/
Источник получения информации		см. таблицу выше		
Цена предложения		84 348 600	84 348 600	84 348 600
Общая площадь участка	17	17	17	17
Цена за единицу площади		4 961 682, 353	4 961 682, 353	4 961 682, 353
Уторговывание		0%	0%	0%
Право собственности	частная	частная	частная	частная
Условия продажи и время продажи		ноябрь 2011	ноябрь 2011	ноябрь 2011
<i>Корректировка</i>		0%	0%	0%

ОТЧЕТ № 462536-Н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЭН»

Местоположение	коттеджный поселок Новахово	коттеджный поселок Новахово	коттеджный поселок Новахово	коттеджный поселок Новахово
Удаленность от МКАД, (км)	14	14	14	14
Физические характеристики строения	евроремонт de luxe	под отделку	под отделку	под отделку
Корректировка, руб		+ 6 202 102,941	+ 6 202 102,941	+ 6 202 102,941
Скорректированная цена		11 163 785,294	11 163 785,294	11 163 785,294
Состояние дома	отличное	отличное	отличное	отличное
Год постройки дома	2005 г.	2007 г.	2007г.	2007 г.
Общая площадь дома	640	646	646	646
Корректировка		0%	0%	0%
Размер участка, сот.	17	17	17	17
Корректировка		0%	0%	0%
Инженерное оборудование	все	все	все	все
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 163 785,294	11 163 785,294	11 163 785,294
Общая чистая коррекция		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		11 163 785,294	11 163 785,294	11 163 785,294
Весовой коэффициент		1	1	1
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.	11 163 785,294			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	189 780 000			

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 17 соток и жилой дом, общей площадью 640 кв.м., по состоянию на 01.11.2011г., полученная на основе метода сравнительного анализа составляет:

189 780 000

(Сто восемьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Обоснование корректировок

Корректировка на торг. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Подмосковный рынок жилой 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. Стандартные скидки составляют от 1% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

В сложившихся условиях, когда продает застройщик пространство, корректировка равна 0%.

Объем передаваемых прав. Разницы между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость нет. Корректировка не проводилась.

Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Форма собственности на сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в частную собственность. Права собственности на объекты-аналоги – «частная», и у объекта оценки – «частная». Корректировка не применялась.

Дата предложения для рынка Московской области срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 до 3 лет. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта. В данном случае все аналоги были выставлены на продажу в октябре-ноябре 2011, корректировка не проводилась.

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка земельных участков этот показатель складывается из расстояния до МКАД и престижности района. Объект оценки, как и объекты - аналоги так же находятся в одном районе, на схожем расстоянии от МКАД равном 14 км. Корректировка не вносилась.

Физические характеристики строения – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта. Объект оценки имеет внутреннюю отделку, а объекты аналоги нет. *Ремонт:*

"Существуют следующие критерии, характеризующие отделку дома:

- 1. Простая отделка** подразумевает ремонт помещения без замены коммуникаций, изменения или улучшения строительных конструкций. Как правило, работы по ремонту осуществляются либо собственными силами, либо с привлечением неспециализированных организаций (частных лиц, мелких предпринимателей) при использовании простых и недорогих материалов.
- 2. Улучшенная отделка** помещения подразумевает восстановление, изменение или улучшение строительных конструкций, замену коммуникаций. Работы обычно ведутся с использованием традиционных технологий и не очень дорогих, простых материалов. Затраты на проведение таких работ несколько выше, чем на косметический ремонт или простую отделку.
- 3. Высококачественная отделка** представляет собой ремонт помещения с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Включает в себя полный комплекс строительно-отделочных работ, выполненных с соблюдением строительных норм и стандартов, может включать перепланировку и дизайн

помещения. Как правило, для такого ремонта используются дорогостоящие материалы, и стоимость ремонтных работ становится выше. Ремонт данного типа имеет название евроремонта.

4. **Эксклюзивная отделка** подразумевает неповторимый и существенный уровень проработки дизайн проекта со сложными эксклюзивными элементами. И далее включает в себя полный комплекс строительно-отделочных работ выполненных с соблюдением строительных норм и стандартов. Материалы и оборудования, применяемые при ремонте данного класса, - это лучшие дорогостоящие материалы. Ввиду сложности определения стоимости эксклюзивного ремонта (ремонт носит индивидуальный характер), ремонты (отделка) «высококачественный» и «эксклюзивный» в отчете рассматриваются в рамках высококачественной отделки."

Оцениваемый объект относится к 4 классу и имеет эксклюзивную отделку по индивидуально разработанному проекту. Эксклюзивная, дизайнерская работа, использование материалов класса «Люкс» показывает безукоризненный вкус, престиж и подчеркивает элитарность жилого дома. Анализ информации полученной от агентств («Элитный ремонт» и др., www.re-remont.ru, www.remroboti.narod.ru), занимающихся ремонтом с элитной отделкой квартир, показал, что стоимость затрат на ремонт может, составлять от 50 до 150% в среднем, хотя к каждому элитному дому и его отделке затраты индивидуальны. Объект оценки имеет индивидуальный проект и затраты по данным заказчика составили 3500 000 дол. Объекты – аналоги №1, №2, №3 представлены под чистовую отделку, к ним корректировка составила плюс 6 202 102 рублей 941 копейки.

Общая площадь дома, как правило, большая по площади недвижимость продается дешевле, чем недвижимость меньшего размера, схожая по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка не применялась.

Общая площадь участка, как правило, большая по площади участка 15-20 соток имеет наибольший спрос и продается быстрее, чем участки меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь участка оценки 17 соток. Корректировка не вносилась.

Инженерное оборудование

Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод) выше аналогичных участков без коммуникаций. У данных аналогов, как и у объекта оценки, есть все коммуникации. Корректировки не применялись.

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при совершении сделки он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ

12.1. Анализ точности результатов оценки

Основные положения

Исходя из определения рыночная стоимость это наиболее вероятная величина стоимости, т.е. результат оценки, имеет статистическую природу. Любая статистическая оценка некоторой величины должна сопровождаться оценкой ее точности, т.к. обладает некоторой допустимой погрешностью. Погрешность полученного результата (рыночной стоимости) отражает накопленную ошибку при

расчетах, рыночное колебание цены объекта оценки, вызванное субъективными факторами, и влияние допущений, принятых оценщиком при проведении оценочных работ.

При совершении сделок с одинаковыми объектами одинаковой полезности в одно время цена сделок колеблется в некотором диапазоне, который определяется рынком и показывает предел точности (погрешность) рыночной стоимости.

Анализ рынка показывает, что цена в сделке для продавца и покупателя различна, т.к. на покупателя (как правило) возлагаются расходы по оформлению права собственности (для объектов недвижимости это стоимость государственной регистрации права и сопутствующие расходы, для автотранспорта и специальной техники – стоимость постановки на учет и т.д.)

Истинная стоимость располагается между результатами, полученными при применении разных подходов к оценке, и выражается доверительным интервалом цен.

На качественном уровне точность характеризуется степенью приближения полученного результата к его истинному значению, которое никогда не известно. Об этом значении можно судить только по известным ценам рынка, которые являются единственными индикаторами истинной цены. Количественной мерой точности является погрешность (ошибка, отклонение), которая представляет собой разность между оцененной и истинной величинами стоимости.

Погрешность полученного расчетным путем результата можно определить двумя способами:

Метод сравнительного анализа продаж

При использовании данного метода производится анализ информации о совершенных сделках с товаром группы, к которой принадлежит объект оценки, или с аналогами объекта оценки. Сделки должны быть совершены в одно время, с идентичными объектами (объектами одинаковой полезности), с максимально приближенными характеристиками ценообразующих факторов.

По результатам анализа определяется диапазон колебания цены совершения сделок в процентном отношении к средневзвешенной цене сделок. Определяется средневзвешенный диапазон отклонения, который и отражает влияние субъективных факторов на цену сделки, т.е. погрешность результата.

Данный доверительный интервал переносится на объект оценки, обращающийся на том же сегменте рынка.

Метод расчета погрешности вычислений (накопленной ошибки)

Теоретически погрешность можно определить, если применить другой, более точный метод расчета. Однако в случае оценки стоимости трудно принять какой-то один метод за “эталонный”. Любой метод, независимо от того, на какой подход он опирается (затратный, сравнительный или доходный), имеет свою погрешность и не дает истинной стоимости.

Оценку можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива (товара) на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке.

Объект оценки (товар) имеет стоимость, если он обладает полезностью. Факторы спроса и предложения являются обобщенными показателями полезности товара. Они проявляются через ценообразующие факторы, под которыми следует понимать пространственные, технические и экономические характеристики товара, которые, с точки зрения рынка, влияют на его стоимость (например, доходность, затраты на создание, окружение, местонахождение (удаленность от центра или от мест локального притяжения) и т.п.), которые могут быть измерены. Каждый из подходов (методов) оценки по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели устанавливающей связь между наиболее вероятной ценой и ценообразующими факторами.

В процессе выполнения оценки, необходимо решение двух задач: определение структуры F модели оценки и измерение ценообразующих факторов.

Классификация погрешностей

1. Грубые ошибки (промахи) – ошибки, являющиеся, как правило, результатом недостаточной квалификации, невнимательности или недобросовестности субъекта измерения. Они могут быть обнаружены и устранены.
2. Систематические (ошибки) погрешности – погрешности, источником которых являются постоянно действующие факторы.
3. Систематические ошибки могут быть обнаружены и устранены путем, например, привлечения для измерений другого субъекта измерения.
4. Случайные погрешности – погрешности, обусловленные действием множества факторов случайного характера, проявление которых предсказать невозможно.

Из-за действия случайных факторов ни одно измерение не может быть выполнено абсолютно точно. Случайные ошибки устранить невозможно, но можно оценить.

Точностной анализ результатов оценки

Для характеристики точности расчетов применяют относительную погрешность, равную отношению абсолютной погрешности к среднему значению оцениваемого показателя.

Отчет об оценке должен содержать суждение о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: указанием погрешности или доверительного интервала; округлением рассчитанной величины; словесной характеристикой точности оценки.

Округление рассчитанной величины стоимости – это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Согласно правилу округления, погрешность округления не превосходит половины единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значащей цифрой. Применение округления базируется на предположении что погрешность округления заведомо больше чем погрешность расчетной величины.

Словесная характеристика точности – дает лишь качественное представление о точности (оценка грубая, средней точности, высокой точности).

Указание погрешности или доверительного интервала дает наиболее достоверное представление о точности результатов оценки.

Основная задача точностного анализа заключается в том, чтобы на основе данных о погрешностях в исходной информации путем исследования математических и логических моделей, входящих в расчетную методику, определить погрешность оцениваемой стоимости.

Точностной анализ включает два основных этапа:

1. Оценка погрешностей у исходных данных;
2. Оценка погрешности оцениваемой стоимости.

Оценка погрешностей исходных данных

Ошибки в оценке стоимости в значительной мере определены неточностью исходной информации. Собираемая информация содержит обычно лишь усредненные значения показателей, параметров, норм и нормативов без указания их доверительных интервалов. Тем не менее, можно выявить вероятные ошибки в исходных данных с помощью следующих методов: анализа интервалов варьирования; анализа округленных чисел; анализа таблиц; анализа малой выборки данных.

Оценка погрешности результата расчетов

Для оценки стоимости объекта необходимо выполнить ряд математических и логических операций над исходными данными. Совокупность этих операций образует расчетный алгоритм, который выстраивает оценщик в соответствии с применяемым методом оценки. Расчетный алгоритм включает несколько элементарных функций, дающих промежуточные результаты. Для каждой элементарной функции, используя математический аппарат дисперсионного анализа, можно рассчитать погрешность исходя из погрешностей параметров-аргументов. Эти зависимости выведены на основе известных из статистики правил сложения дисперсий. Для одних математических функций (сумма, разность, линейная зависимость) удобно вычислять абсолютную погрешность, а для других (произведение, частное, степенная зависимость) – относительную погрешность.

12.2. Определение доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки

При составлении настоящего отчета эксперты пришли к выводу о целесообразности выражения результата оценки в виде доверительного интервала.

Эксперты произвели анализ погрешностей исходных данных, определение накопленной ошибки при расчетах стоимости восстановления объекта оценки. На основании полученных данных, данных о диапазоне колебания цен на рынке, эксперты определили доверительный интервал рыночной стоимости объекта оценки.

Доверительный интервал рыночной стоимости объекта оценки составил ($\pm 5\%$).

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате, было принято решение отказаться от применения Затратного и Доходного подходов и произвести оценку Сравнительным подходом. Соответственно Удельный вес данного подхода равен 1.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик, было определено ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ объекта оценки по состоянию на 01.11.2011г., составила с учетом округления:

189 780 000

(Сто восемьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

14. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости собственности земельный участка с жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи с. Николо-Урюпино, ул. Станиславская, дом 18 по состоянию на 01.11.2011 г., которая составляет:

189 780 000

(Сто восемьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

15. 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», 2011 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.

16. 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 требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

Мусатов Э.А.

17. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельства о членстве Оценщиков в СРОО (копии).
2. Страховые полисы Оценщиков (копии).
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (копия).
4. Фотографии объекта оценки из каталога «ARCHITECTON», страница 108 (копия).