



Московская
экспертиза
независимая

М Э Н

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 408;
ИНН:5001079926;КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в ОАО АКБ
«МОСОБЛБАНК»; тел. (495) 648-58-50

ОТЧЕТ № 462396-Н
об оценке рыночной стоимости права собственности
на земельный участок с дачным домом,
расположенным по адресу:
Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о.,
СНТ «Надежда», д.233

Заказчик:	Инякина Е.В.
Договор на проведение оценки:	№462396-Н от 12.05.2011г.
Дата составления отчета:	12.05.2011 г.
Оценка проведена по состоянию на:	12.05.2011 г.

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
3.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
4.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	6
4.1.	<i>Сделанные допущения и ограничивающие условия</i>	6
5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	6
5.1.	<i>Термины и определения</i>	6
5.2.	<i>Определение рыночной стоимости</i>	7
5.3.	<i>Оцениваемые права</i>	7
5.4.	<i>Процесс оценки</i>	8
5.5.	<i>Обзор подходов к оценке</i>	8
6.	КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА	8
7.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	10
8.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	11
8.1.	<i>Затратный подход. Отказ от применения затратного подхода</i>	11
8.2.	<i>Доходный подход. Отказ от применения доходного подхода</i>	11
8.3.	<i>Метод сравнения продаж</i>	12
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ	15
9.1.	<i>Анализ точности результатов оценки</i>	15
9.2.	<i>Определение доверительного интервала рыночной стоимости объекта оценки</i>	17
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	17
11.	ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ	17
12.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	18
13.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	18
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	20

12 мая 2011г.

Инякина Е.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Елена Валерьевна!

В соответствии с Договором об оценке №462396-Н от 12.05.11г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. и дачный дом, общей площадью 61,9 кв.м., адрес объекта оценки: Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», д.233.

Цель оценки: определение рыночной стоимости земельного участка.

Оценка проведена по состоянию на 12.05.11г.

Назначение оценки: для предоставления в судебные органы.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период апреля-мая 2011 г. 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 земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. и жилого строения, общей площадью 61,9 кв.м., адрес объекта оценки: Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», по состоянию на 12.05.2011г., которая составляет:

4 037 000 руб.

(Четыре миллиона тридцать семь 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, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», д.233.
Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 1000 кв.м. и дачный дом, общей площадью 61,9 кв.м.
Собственник объекта оценки	Инякин Д.А.
Заказчик	Инякина Е.В.
Состав оцениваемых прав	право собственности на земельный участок
Цель оценки (вид стоимости)	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Задача (назначение) оценки	Определение рыночной стоимости
Дата оценки	12.05.11г
Дата осмотра объекта	12.05.11г
Дата составления отчета	12.05.11г
Основание для проведения оценки	Договор № 462396-Н от 12.05.11г

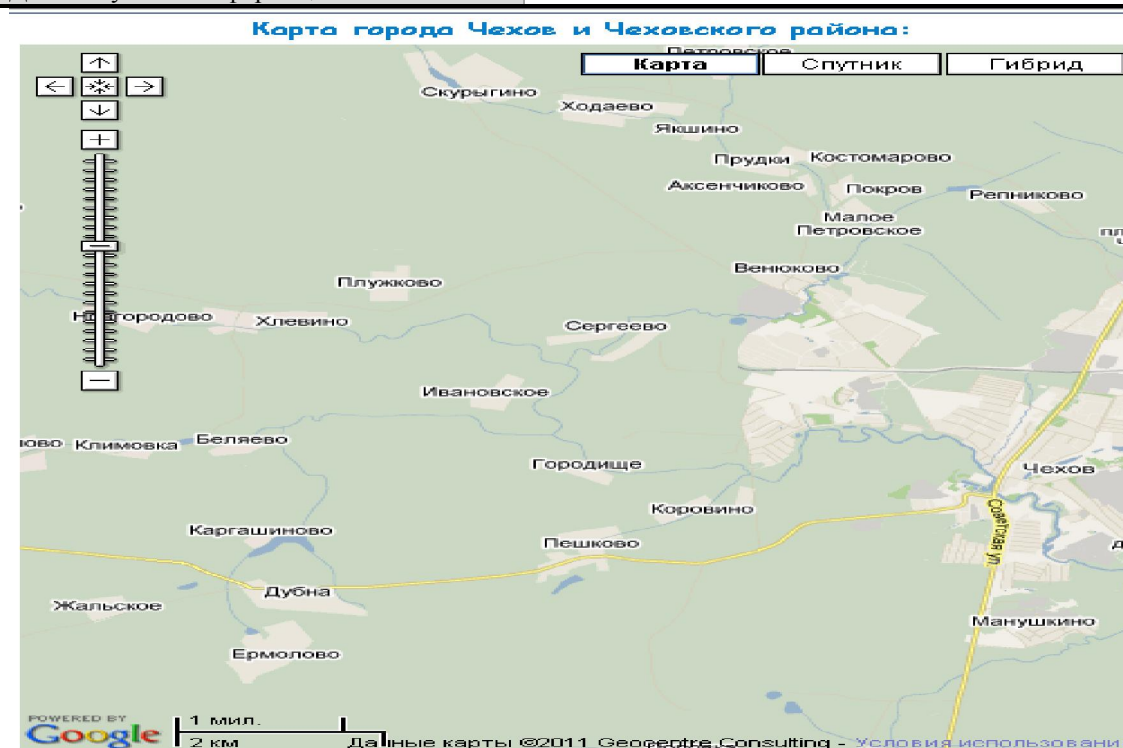
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №2.	
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; ИНН: 5001079926; КПП: 500101001; р\с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г.Москва.
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 СРО 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-менджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис № 50090140147001000145 от 3.08.2010г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 31.08.2011 г.

3. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Техническое описание оцениваемого объекта представлено в следующей таблице №3.

Таблица №3. Описание объекта	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес расположения объекта оценки	Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», д.233.
Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 1000 кв.м. и жилое строение, общей площадью 61,9 кв.м, баня, беседка, сарай и плодово-ягодные насаждения, деревянный забор
Форма права	собственность
Площадь общая	10 соток
Функциональное назначение	Жилое
Целевое назначение	Для ведения садоводства
Рельеф участка	Равнинный
Инфраструктура	Хорошо развита
Техническое обеспечение	Электричество, скважина
Дата получения информации	12.05.11г.



Оцениваемый объект находится на юге в 45 километрах от Москвы в пос. Столбовая в СНТ «Надежда». К нему можно доехать по Симферопольскому шоссе или электричке Курского направления до ж/д станции Столбовая. Рядом расположены деревни Сандарово и Беляево. Поселок, в котором находится оцениваемый объект, окружен лесными массивами, богатыми грибным и ягодным урожаем. Вблизи находится озеро и пруд.

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

Основные выводы:

1. Объект имеет хорошую транспортную доступность.
2. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средне районной.
3. Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения дачного строительства.

4. 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.

4.1. 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.

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

5.1. 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. Невладельческое 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.

5.2. 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).

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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.

6. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА

Растет популярность «дальних дач».

При выборе земельного участка многие москвичи рассматривают предложения, расположенные в большом удалении от МКАД. В радиусе 30 км от столицы земля самая дорогая, позволить себе такую покупку могут немногие, в пределах второй «бетонки» наделы дешевле, но также доступны далеко не всем. В этих условиях потребители все чаще отдают предпочтение сегменту «дальних дач», то есть поселков, расположенных на расстоянии от 60 до 120 км от Москвы. Отдаленные участки, по мнению экспертов, все еще недооценены, поэтому в ближайшие годы могут прибавить в цене. Так что подобные предложения представляют интерес еще и с точки зрения инвестирования.

Денежный аспект

Дача в Подмосковье – недешевое удовольствие. Однако по мере удаления от Москвы стоимость земли снижается: каждые 30 км от МКАД сбивают цену в разы. Поэтому именно относительно низкая стоимость «дальних дач» считается их главным преимуществом перед другими сегментами.

По данным компании Uniparx Service, в 70 км от МКАД цены на участки начинаются от 55 000 руб. за сотку, а в 100 км от столицы можно отыскать участок всего за 20 000 - 30 000 руб. за сотку (для сравнения, на расстоянии 40 км от МКАД цена в 100 000 руб. за сотку считается беспрецедентно низкой). Средняя стоимость сотки в организованных поселках с участками без подряда дальше 61 км от Москвы, согласно данным одного из последних исследований аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», составляет 100 000 - 110 000 руб. Это более чем вдвое дешевле участков в пределах 60 км от МКАД.

Средняя стоимость участков с обязательным подрядом или готовыми домами в коттеджных поселках дальнего и ближнего Подмосковья отличается еще заметнее, чем стоимость «голой» земли. Дом с участком дальше 61 км от Москвы в среднем стоит 6 - 6,5 млн рублей, что почти в три раза меньше средней цены на коттеджи в пределах большого «бетонного» кольца (около 60 км от Москвы) и в семь раз меньше стоимости домов в радиусе 30 км от столицы. «Справедливости ради нужно сказать, что разница в стоимости коттеджей обусловлена не только удаленностью от МКАД, но и размерами домов», – отмечает ведущий аналитик по загородному рынку аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Анна Иванова. На ближних к столице территориях обычно строят большие особняки из дорогих материалов, в среднем их площадь составляет 400 кв.м, но порой

достигает 1000 - 1500 кв.м, запросы покупателей дальних дач обычно скромнее, и среднестатистические дома не превышают 500 кв.м (средний диапазон составляет 130-250 кв.м).

В сегменте «дальних дач» на цену влияют другие факторы: время в пути (оно обычно зависит не от фактического расстояния, а от загруженности шоссе), инфраструктура, месторасположение и особенности ландшафта. «Поселки, которые находятся рядом с природными объектами (лес, водоем), как правило, заметно дороже тех, что расположены в поле в окружении других поселков. Разница в цене может составлять от 20% до 50%.

«Дальние дачи» располагаются не только на территории Подмосковья, но и в соседних областях. При этом стоимость аналогичных объектов недвижимости (земли или земли с домом) в поселках Московского и соседнего региона (скажем, Калужского) на сопоставимой удаленности не слишком отличается для конечного покупателя. Различия в цене определяются другими факторами. «В первую очередь вы получите разницу в стоимости подведения коммуникаций, – поясняет Александр Коваленко. Если в Московской области подключение газа и электричества стоит 500 000 руб., то уже в Тульской области коммерческая стоимость подключения будет составлять примерно 300 000 руб.

Чистый воздух и вид из окна

Цена – существенный, но не единственный аргумент в пользу «дальних дач». В отдалении от промышленных центров меньше шансов на то, что рядом с дачным поселком вырастет новый завод, в отличие от участков, расположенных недалеко от города. «Мне известно несколько случаев, когда по соседству с такими поселками ведутся переговоры о покупке участка под строительство промышленного предприятия. То есть сегодня, жители поселка любят леса и поля, а года через три их взгляд будет упираться в терминалы и дороги. Надо учитывать, что чем район дальше от крупных городов, тем он менее привлекателен для промышленного освоения. Например, если поселки расположены в 100 км от Москвы и примерно в 70 км – от Тулы. Вряд ли такой район будет интересен промышленникам».

Любой формат

В сегменте дальних дач представлены дома и участки на любой вкус. По данным АЦ «Индикаторы рынка недвижимости», на первичном рынке загородного жилья за 61-м километром от Москвы предлагается 89 коттеджных и 103 организованных поселка с участками без подряда, где предусмотрено электричество и газ, 35% домовладений приходится на Симферопольское шоссе. Вместе с Новорижским, Ярославским и Киевским шоссе общая доля этих четырех направлений в сегменте «дальних дач» составляет 76%. Во многом это связано с тем, что они характеризуются очень хорошей транспортной доступностью и/или экологичностью (на Симферопольском шоссе – это р. Ока, на Новорижском шоссе – Рузское, Мазурское, Озернинское водохранилища, на Ярославском и Киевском шоссе – хвойные и смешанные леса), а также наличием исторических памятников.

Спрос на недорогие участки на дальних расстояниях от Москвы обуславливает и оптимальную инфраструктуру для таких поселков. «Инфраструктура в дальних дачах, безусловно, нужна, но в меру, – считает эксперт Uniparx Service. – Ведь все дополнительные расходы отразятся на стоимости конечного продукта, и при большом количестве инфраструктуры дома и участки станут дороже.

Покупатели многих участков без подряда могут построить любой дом на свое усмотрение, но в некоторых случаях застройщик подписывает с покупателем документы с описанием допустимых и недопустимых строений. В них оговариваются этажность, облицовка, тип кровли и кровельный материал. Таким образом девелоперы стараются соблюсти единый стиль застройки, не допуская строительства дешевых дачных домиков советского образца.

Большинство покупателей дальних дач рассматривают их как место для летнего отдыха, однако при желании здесь можно жить круглый год. «Современный формат «дальних дач» – это не просто летние домики, а дома, пригодные для всесезонного проживания. Однако обладатели такого жилья крайне редко живут там постоянно, т.к. многие из них работают в Москве и вынуждены каждый день ездить на работу. В большинстве случаев дальние дачи – это место отдыха на выходных или во время отпусков. Некоторые покупатели приобретают дачу на лето для себя, а их родители-пенсионеры живут за городом круглый год. Кроме того, такую возможность имеют фрилансеры, бизнесмены и специалисты со свободным рабочим графиком.

Чего опасаются покупатели?

Сегмент «дальних дач» в последние годы набирает популярность, однако многие по-прежнему опасаются приобретать дома и участки на дальних расстояниях. Больше всего их смущает как раз отдаленность от МКАД.

Однако здесь стоит учитывать, что время не всегда увеличивается пропорционально расстоянию. Сложнее всего преодолеть первые 20 - 30 км от Москвы, а дальше каждые 50 км – это лишние полчаса, что не столь критично, если дача покупается для сезонного проживания.

Многих волнует проблема недостаточной инфраструктуры, которая в загородном сегменте действительно стоит очень остро. Конечно, нужно понимать: в поселке на большой удаленности от МКАД жители остаются в стороне от бурной городской жизни и таких привычных развлечений, как театры, хорошие рестораны, огромные ТРЦ и т.п. Сюда же можно добавить и престижные учебные заведения, медицинские клиники, салоны. Вместе с тем люди чаще всего приобретают дачу с целью отвлечься от городской жизни, побыть в покое и тишине, так что это не должно стать камнем преткновения. Другое дело, если нет необходимого. Обычно застройщики создают минимум внутри поселка (магазин, аптека, детская площадка, возможно – кафе). Но очевидно, что может потребоваться большее, к примеру, больница или полноценный детский сад. Такие объекты в большинстве поселков не строят, и это касается в том числе поселков в радиусе 30 км от МКАД. Соответственно, их жители вынуждены пользоваться внешней инфраструктурой: если поселок близко от Москвы, то все необходимое ищут чаще всего там, а если – «на дальних подступах», то в ближайших поселках и городах различной величины. Правда, в последнем случае уровень сервиса может огорчить столичного жителя. Но это полбеды – в худшем случае эти объекты могут находиться немногим ближе, чем Москва, и вот тогда это действительно критично.

Безусловно, у каждого сегмента загородного жилья есть свои недостатки, и «дальние дачи» не исключение. Однако для многих приоритетными могут стать достоинства далеких от Москвы поселков, среди которых относительная дешевизна, хорошая экология и разнообразие форматов. Поэтому, по словам экспертов, интерес к «дальним дачам» будет только расти.

«Дальние дачи» ожидает уверенный рост.

По данным АЦ «Индикаторы рынка недвижимости», в 2010 г. земля без подряда в ближнем Подмосковье продолжила снижаться в цене, стоимость участков в радиусе 31 - 90 км от МКАД почти не изменилась. Единственный сегмент, в котором был отмечен рост, причем сразу на треть – это участки без подряда за 91-м км.

Сейчас рост цен продолжается. В поселках только за второе полугодие 2010 г. цены на участки выросли на 12 - 18%. В этом году мы еще подняли цены на отдельные участки на 3 - 15%. И это не предел. Поэтому дача в Тульской области это не просто домик на лоне природы, но и привлекательная инвестиция».

Эксперты считают землю едва ли не самым привлекательным инструментом инвестиций в 2011 г. Потому, что показатели большинства традиционных инструментов инвестирования в посткризисные 2009 - 2010 гг. значительно прибавили в весе и сейчас приближаются к докризисным значениям, то есть уже почти полностью реализовали свой потенциал роста доходности. Едва ли не единственным исключением является земля. Рынок земли достаточно инерционен, и он реагирует на макроэкономические изменения медленнее, чем многие другие рынки. Поэтому к настоящему моменту многие финансовые рынки уже практически отыграли положительные макроэкономические тенденции посткризисного периода, а рынок земли, согласно статистике реальных продаж, только начинает это делать. И пик укрепления его позиций должен случиться как раз в 2011 г.

По прогнозам АЦ «Индикаторы рынка недвижимости», в 2011 г. не будет серьезного скачка цен в сегменте «дальних дач». Дорожать будут отдельные поселки и даже отдельные участки, а какие-то поселки останутся на текущем ценовом уровне. Однако уже в 2012 г. положительная динамика вернется на загородный рынок в целом и в сегмент «дальних дач» в частности.

7. 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 неизменными 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 и строительства

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объектов не противоречит их разрешенному использованию.

Финансово целесообразное использование

Использование оцениваемого объекта недвижимости под застройку коттеджей рационально, так как он может обеспечить доход.

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.

Рассматриваемый объект обеспечит, по мнению оценщиков, максимальную продуктивность в случае его коттеджной застройки.

8. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

8.1. 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.

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

8.2. 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 земля в настоящее время не используется в коммерческих целях.

8.3.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 №6.

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

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

ОТЧЕТ № 462396-Н
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЭН»

Таблица №5				
№ п/п	Объект-оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Месторасположение	Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», д.233. Двухэт. дом из бруса с верандой, обшит сайдингом, внутр. отделка вагонка, 3 комнаты, веранда. Баня, летний туалет	Дом на Симферопольском ш., 39 км. от МКАД, дер. Сандарово Площадь дома 104 м2. Площадь участка 10 соток. Материал стен - Брус. 2 эт., с полн.отделкой, рядом лес, озеро в 400 м с возможностью купаться и рыбачить. Участок - сад, сплошной забор, баня 6*6 под ключ, асфальт, Электричество 6 кВт. Вода колодец. Канализация септик.. Цена 4300000	Дача, 50 км. от МКАД, Симферопольское ш., Чеховский р-н, н/п Панино, 2 эт., бревно обш. вагонкой, общ. пл. 70 кв.м. , участок 8 сот. , отопл., 3000 тыс.руб, баня 4*5, электричество, скважина, ж/д ст. Телефон: 8-901-517-90-20.	Продам дачу 8x8 м. в СНТ Чеховском районе рядом с д. Репниково 50 км. от МКАД на участке 8 соток. Дом сделан из бревна 200 мм, утеплён базальтом, вн. отделка сайдинг, внутри обшит вагонкой. В доме 3 комнаты, кухня, большая крытая терраса. Свет, вода летняя, печь. Участок ровный, имеются плодовые деревья, ягодные кустарники. На участке имеется баня, летний туалет. Вокруг обнесён забором сетка-рабица, внешняя сторона участка профнастил + кирпичные столбы. 3 800 000руб. 89261789144
Общая площадь з/у, сотка	10	10	8	8
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	Э, В	Э, В, К	нет	Э, Г (по границе)
Стоимость, руб./сот.	-	430 000	375 000	475 000
Источник информации	-	http://www.cian.ru/	http://www.realprice.ru/	chehov-region.mosr.ru

Таблица корректировок				
Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		см. таблицу выше		
Цена предложения		4 300 000	3 000 000	3 800 000
Общая площадь	10,0	10,0	8,0	8,0
Цена за единицу площади, руб/сот.	?	430 000	375 000	475 000
1. Уторговывание				
Корректировка, %		-2%	-2%	-5%
Скорректированная стоимость, руб, сот.		421 400	367 500	451 250
2. Право собственности	частная	частная	частная	частная

ОТЧЕТ № 462396-Н
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЭН»

<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
3. Дата предложения (дата проведения оценки)	12.05.11г.	28.04.11г.	28.04.10г.	11.05.11г.
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
4. Местоположение	МО	МО	МО	МО
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
5. Экологические характеристики	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6. Физические характеристики				
6.1. Общая площадь участка, сот.	10,0	10,0	8,0	8,0
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
6.2. Инженерное оборудование	Э, В	Э, В, К	Э, В	Э, В
<i>Корректировка, руб</i>		-4%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/сот.		404 544	367 500	451 250
6.3 Общая площадь дома, кв.м.		104	70	64
<i>Корректировка, %</i>		-3%	0%	0%
Для выводов		392 407,68	367 500	451 250
<i>Общая чистая коррекция</i>		-7%	-2%	-5%
Скорректированная стоимость		392 407,68	367 500	451 250
<i>Весовой коэффициент</i>		3	1	2
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки		403 719,23		
Рыночная стоимость объекта оценки		4 037 192,3		

Таким образом, стоимость земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. и дачного дома, общей площадью 61,9 кв.м., по состоянию на 12.05.2011 г., полученная на основе метода сравнительного анализа составляет:

4 037 192 руб.

(Четыре миллиона тридцать одна тысяча сто девяносто два рубля)

Обоснование корректировок

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», соответственно величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

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 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта. В данном случае все аналоги были выставлены на продажу в апреле- мае 2011 г., корректировка 0%.

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 районе, поэтому корректировки не вводятся.

Общая площадь участка 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.

Инженерное оборудование

Стоимость участков, к которым подведены коммуникации (электричество, водопровод) обычно выше аналогичных участков без коммуникаций. Данная корректировка не применялась, за исключением объекта аналога №1, так как аналог и оцениваемый объект по этому параметру отличаются. У аналога №1 установлен на участке септик, средняя цена дачного септика для сезонного проживания 30 тыс. рублей (dks-moscow.ru), а установка 2-х колец для уличного туалета (<http://3kolca.ru>), как у объекта оценки составляет 13 тыс. рублей разница составляет 17000, то есть 4%. К объекту аналогу №1 применим понижающая корректировка 4%.

Общая площадь дачного дома

Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м². Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 2-4%. Так как у объекта аналога №1 общая площадь значительно больше площади объекта оценки, к нему применялась корректировка в размере минус 3%

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.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОГРЕШНОСТИ РАСЧЕТОВ

9.1. 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.

9.2. 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 ($\pm 2\%$).

10. 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.

Таблица №6			
Вид подхода к оценке	Величина стоимости, руб.	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость, рублей.
Сравнительный подход	4 037 192	1,0	4 037 192
Доходный подход	Не применялся	0,0	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	0,0	Не применялся
ИТОГО		1,0	4 037 192

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик, было определено ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ арендной ставки объекта оценки по состоянию на 12.05.2011г., составила с учетом округления:

4 037 000 руб.
(Четыре миллиона тридцать семь тысяч) рублей.

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1000 кв.м. и дачного дома, общей площадью 61,9 кв.м., адрес объекта оценки: Московская область, Чеховский район, Столбовской п.о., СНТ «Надежда», д.233 по состоянию на 12 мая 2011 года, которая составляет:

4 037 000 руб.

(Четыре миллиона тридцать семь тысяч) рублей.

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:

Литература, законы, нормативные акты

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.

13. 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.*

Оценщик

Мусатов Э.А.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельства о членстве Оценщиков в РОО (копии).
2. Страховые полисы Оценщиков (копии).
3. Свидетельство о государственной регистрации права
4. Фототаблица