



Московская
экспертиза
независимая

М Э Н

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

www.menes.ru

тел. (495) 648 58 50

ОТЧЁТ № 462512-Н

**об оценке рыночной стоимости секции жилого дома №1,
общей площадью 265,5 кв. м.
расположенной по адресу:
г. Москва,
ул. Остафьевская, домовладение 33, корп.5**

<i>Договор на оказание услуг:</i>	<i>№ 462512-Н от 13.10.2011г.</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Бурченко Н.Л.</i>
<i>Дата составления отчёта:</i>	<i>13.10.2011 г.</i>
<i>Оценка проведена по состоянию на:</i>	<i>13.10.2011 г.</i>

Оглавление

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	4
4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
5.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
6.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	9
7.	ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
7.1.	Затратный подход	11
7.2.	Доходный подход	12
7.3.	Сравнительный подход	12
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	24
9.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	25
9.1.	Сертификат качества оценки	25
9.2.	Итоговое заключение о стоимости	25
10.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	26
11.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	26
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	27

13 октября 2011г.

Госпоже Бурченко Н.Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

В соответствии с Договором об оценке № 462512-Н от 13.10.2011 г. специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости объекта, секции жилого дома №1, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Остафьевская, домовл. 33, корп.5.

Цель оценки: расчет рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 13 октября 2011г.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов в период октября 2011 г., с учетом и технического состояния. 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.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

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

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ),
- «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006г.,
- «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» №129-ФЗ от 13.07.2007 г.,
- «Об утверждении стандартов оценки», утв. Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001г.,
- «О признании утратившим силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности», утв. Постановлением №765 от 08.11.2007г.,
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.,
- «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.,
- «Требования к отчету об оценке ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.,
- Гражданским Кодексом Российской Федерации,

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно секции жилого дома № 1 общей площадью 265,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Остафьевская, домовл. 33, корп 5, по состоянию на 13.10.2011 г., составляет:

79 330 000

(Семьдесят девять миллионов триста тридцать 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	
Объект оценки	Секция жилого дома, общей площадью 265,5 кв.м.
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Остафьевская, домовл. 33, корп. 5
Заказчик оценки	Бурченко Наталия Леонидовна
Собственник объекта оценки	Бурченко Александр Александрович
Документы, удостоверяющие право собственности	Документы, удостоверяющие право собственности не предоставлены, оценка произведена со слов Заказчика
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд. Результаты оценки используются для целей раздела имущества
Основание проведения оценки	Договор об оценке № 462512 от 13.10.2011 г.
Дата проведения оценки	13 октября 2011г.
Дата осмотра	Осмотр объекта невозможен, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата составления Отчета	13 октября 2011г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Имеющиеся обременения	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковы отсутствуют
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете.
Курс евро ЦБ на 13.10.2011г	42,88 р.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №2. 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
Реквизиты исполнителя	ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926, КПП 500101001, р/с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г. Москва.
Сведения Специалиста-оценщика Мусатов Эдуард Александрович	<ul style="list-style-type: none"> 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 СПО за № 0011 от 28.10.2010г.) Сведения об образовании оценщика: <ul style="list-style-type: none"> – Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менеджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис № 5009080 0147001900447 от 30.08.2011г в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 1 000 000 руб., лимитом до 31.08.2011 г.?

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- 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.

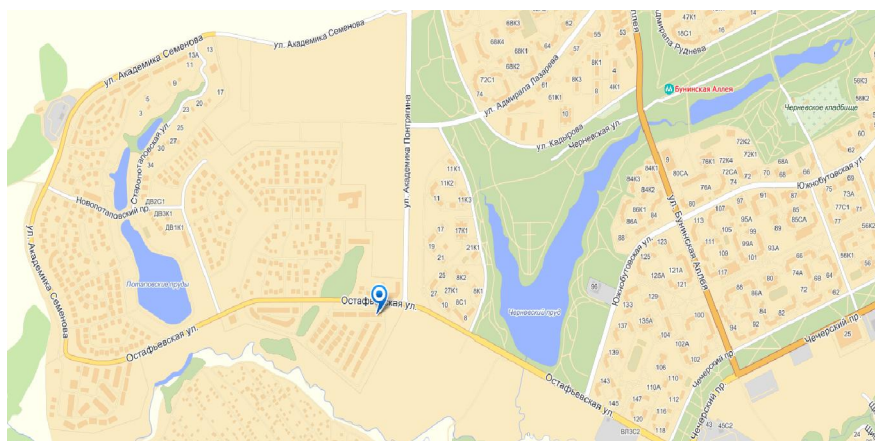
3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме 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 неправомерных 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.

4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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. Проведение интервью и переговоров со Специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Секция жилого дома построена на территории элитного коттеджного поселка Потапово.

Коттеджный поселок ПОТАПОВО расположен в черте города Москва, в Юго-Западном административном округе, на территории муниципального округа Южное Бутово.

Название свое коттеджный поселок получил от расположенной здесь же старинной деревни Потапово, насчитывающей по летописям более 500 лет.

На территории коттеджного поселка пруд и роща, вокруг - леса, луга, рядом реки Десна (1,5 км) и Чечера (непосредственно в ПОТАПОВО).

Комплекс органично вписывается в окружающую среду - при строительстве сохранены лесные массивы и водоемы, существующий ландшафт.

Благоустройство придомовой территории: газоны, озеленение, освещение, цветники.

Таблица №3	
Показатель	Описание или характеристика показателя
3.1 Характеристика местонахождения объекта	
Город	Москва
Адрес	Ул.Остафьевская, домовл.33, корп.5
Транспортная доступность	Метро, автобус, маршрутки, автомобиль
Инфраструктура района	Район с отлично развитой инфраструктурой
3.2 Общая характеристика здания	
Тип здания	Таунхаус
Год постройки	2010 г.
Тип здания	Кирпич
Состояние здания (субъективная оценка)	Отличное
Организованная стоянка личного а/т	Гараж
Придомовая территория	Газоны, озеленение, освещение.
Количество этажей	3
Состояние подъезда (субъективная оценка)	отличное
Системы безопасности	Железная дверь.
Техническое обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение – централизованное, газ
3.3 Характеристика объекта оценки	
Площадь, кв. м: общая	Общая 265,5 кв. м
Количество комнат в квартире	6
Смежные комнаты	Нет
Вспомогательные и подсобные помещения	4 санузла, кухня, кладовая, коридор, прихожая, топочная, гардероб
Лоджия (балкон)	2 лоджии
Состояние объекта (субъективная оценка)	Отличное
Данные о перепланировке	Отсутствуют
Высота потолков	3,0 м
Кондиционирование	Установлена система кондиционирования.
Мансарда этаж	Комнаты кв. м
Экспликация квартиры	Детская - 20,9 и 21,0 Коридор – 27,8 и 20,4 и 12,5 Санузел - 6,3 и 10,8 Прихожая – 26,9 Кладовая – 4,3 Спальня – 33,3 Гостиная – 36,3 Лоджия – 2,9

Проект дома и внутренней отделки был разработан частным дизайнером Карповой Лилией.

Применялись элитные материалы: натуральный камень (мрамор Imperador dark) для отделки пола и подоконников, камина, красное дерево для перил и отделки дома, так же из красного дерева выполнены 2 лестницы, ведущие на 2 и 3 этажи дома, стены дома оклеены обоями под «Шелкографию» от лучших производителей Италии, пол второго и третьего этажа выложен из элитной паркетной доски Арден дуб Кения, на 1 и 2 этажах многоуровневые подвесные потолки с подсветкой. На всех этажах дома имеется центральное кондиционирование и вентиляция.

Первый этаж

Оказавшись на первом этаже дома видим прихожую, кухню, гостиную и зимний сад.

Отделка пола всего первого этажа выполнена мрамором, на стенах двухслойные обои «Шелкография», многоуровневый подвесной потолок с многочисленными встроенными светильниками. Водяные теплые полы с применением современных технологий, на всей территории первого этажа.

В прихожей расположена следующая мебель:

Прихожая:	Стоимость, руб.	Примечание
Диван 174*72/94/48 см, отделка S	182 942	Спецификация к договору NK5088SBO от 23.10.09г

орех состаренный, кожа cat.7 арт 7022		
Люстры-светильники	15 000	данные Заказчика
Шкаф, вешалки, тумба для обуви итальянского производства из натурального дерева	350 000	данные Заказчика
Итого	547 942	

Стоимость мебели в прихожей по данным Заказчика и договору NK5088SBO от 23.10.09г с ООО «Мебельный Олимп» составляет **547 942** рублей.

Кухня: находится кухонный гарнитур от итальянского производителя BERLONI ATHENA, обеденный стол из дерева ценных пород, двенадцать стульев фирмы SELVA, бытовая техника фирмы NEFF: духовой шкаф, микроволновая печь, посудомоечная машина, набор для приготовления на пружине, варочная панель. Также на кухне находится холодильник «Фриджидайзер» и холодильник для вина LIBHER.

Кухня:	Стоимость, руб.	Примечание
Кухонная мебель BERLONI ATHENA	800 000	данные Заказчика
Столешница из искусственного камня	150 000	данные Заказчика
Раковина, смеситель	17 000	данные Заказчика
Стол 180(280)*110h77, отделка S орех состаренный	106 210	Спецификация к договору NK5088SBO от 23.10.09г
Стул MEDITERRANEA отделка S орех состаренный, ткань cat.2 арт 2060 (12 шт.)	223 692	Спецификация к договору NK5088SBO от 23.10.09г
Посудомоечная машина	45 800	договор поставки с ООО «Кронус Плюс»
Микроволновая печь	23 650	договор поставки с ООО «Кронус Плюс»
Электрический духовой шкаф	54 500	договор поставки с ООО «Кронус Плюс»
Набор для приготовления на пружине	130 000	данные Заказчика
Варочная панель	25 000	данные Заказчика
Холодильник «фриджидайзер»	130 000	данные Заказчика
Холодильник для вина	50 000	данные Заказчика
Люстра, бра	70 000	данные Заказчика
Итого:	1 825 852	

Стоимость мебели и бытовой техники на кухне по данным Заказчика и договору NK5088SBO от 23.10.09г с ООО «Мебельный Олимп» а также договору поставки с ООО «Кронус Плюс» составляет **1 825 852** рублей.

Гостиная: находится эксклюзивный резной камин из мрамора с топкой, диваны и кресла фирмы PICOLI, арочные стеллажи, в гостиной имеется скрытая подсветка.

Гостиная:	Стоимость, руб.	Примечание
Камин мраморный	320 000	данные Заказчика
Топка для камина	100 000	данные Заказчика
Диваны и кресла	320 000	данные Заказчика
Люстра, бра, скрытый свет	120 000	данные Заказчика
Итого:	860 000	

Стоимость имущества в гостиной по данным Заказчика составляет **860 000** рублей.

Топочная: в топочной расположен немецкий трехконтурный газовый котел, оборудование для очистки воды, в проеме расположена противопожарная металлическая дверь.

Санузел: весь санузел облицован керамической плиткой Kerama Marazzi, в санузле расположена стиральная машина с сушкой фирмы MIELE.

Санузел:	Стоимость, руб.	Примечание
Мебель для ванной	20 000	данные Заказчика
Унитаз+система слива	50 000	данные Заказчика
Стиральная машина с сушкой	70 000	данные Заказчика
Итого:	140 000	

Стоимость мебели и сантехники в ванной по данным Заказчика составляет **140 000** рублей.

В «зимнем саду» выполнено фасадное остекление. В проемах расположены две защитные двери «дверь по прозвищу зверь». Из «зимнего сада» имеется выход в кладовую.

Зимний сад	Стоимость, руб.	Примечание
Светильники	30 000	данные Заказчика
Дверь по прозвищу зверь	150 000	данные Заказчика
Итого:	180 000	

Стоимость имущества в «зимнем саду» по данным Заказчика составляет **180 000** рублей.

Еще одна «дверь по прозвищу зверь» расположена на входе в дом.

На первом этаже в проемах расположены классические арочные двери из дерева ценных пород стоимостью **182 330** рублей. (Приложение к договору с ООО «Агвис-97» № 58 от 18.05.2010г.)

Общая стоимость имущества на первом этаже составляет 3 553 794 рублей.

Второй этаж

На втором этаже расположены спальня, кабинет-гостевая комната, гардероб-кладовая, ванная комната, санузел. На всей территории второго этажа имеются электрические утепленные полы, выложенные элитной паркетной доской Арден дуб Кения, многоуровневые подвесные потолки из гипсокартона, обои под «шелкографию» в спальне, в кабинете дорогие тканевые обои.

Спальня: В спальне расположена итальянская спальная мебель «La falegnami»: кровать, прикроватные тумбочки, комод; трельяж по индивидуальным чертежам собственника; гардеробная комната, сделанная под заказ, с раздвижной дверью и светильниками с кристаллами Swarovski. В спальне имеется выход на лоджию. На лоджии выполнено остекление, стены отделаны декоративной штукатуркой.

Спальня	Стоимость, руб.	Примечание
Кровать ACANTO dark кожа № 8,191*218*h96 см для матраса 180*200 с контейнером	216 704	Спецификация к договору NK5088NBO от 23.10.09г
Комод ACANTO dark 135*57* h78 см	102 343	Спецификация к договору NK5088NBO от 23.10.09г
Тумба прикроватная ACANTO dark 2 ящика 60*42* h37 см	79 619	Спецификация к договору NK5088NBO от 23.10.09г
Панка SUMMERTIME 163*53* h38,5 см, кожа №8	87 194	Спецификация к договору NK5088NBO от 23.10.09г
Трельяж под заказ	100 000	данные Заказчика
Гардеробная комната под заказ	300 000	данные Заказчика
Раздвижная дверь в гардероб	70 000	данные Заказчика
Свет, бра, встроенный свет	100 000	данные Заказчика
Свет (кристаллы сваровски)	45 000	данные Заказчика
Итого:	1 100 860	

Стоимость имущества в спальне по данным Заказчика и договору NK5088NBO от 23.10.09г с ООО «Мебельный Олимп» составляет **1 100 860** рублей.

Кабинет: В кабинете расположена мебель итальянского производства: письменный стол, сборные элементы библиотеки фирмы SELVA, диван с шелковой обшивкой. Имеется выход на балкон.

Кабинет	Стоимость, руб.	Примечание
Мебель для кабинета	700 000	данные Заказчика
Итого:	700 000	

Стоимость имущества в кабинете по данным Заказчика составляет **700 000** рублей.

Ванная комната и санузел. Помещения облицованы керамической плиткой CERAMICA BARDELLI, в ванной комнате расположена сантехника от ведущих производителей Германии и Италии: встроенная ванна JACUZZI, душевая кабина, гидромассажная установка для душа.

Ванная комната	Стоимость, руб.	Примечание
Унитаз, биде, сливные системы	100 000	данные Заказчика
Гидромассажная установка для душа	70 000	данные Заказчика

Душевая кабина	50 000	данные Заказчика
Мебель для ванной комнаты	200 000	данные Заказчика
Итого:	420 000	

Стоимость имущества в спальне по данным Заказчика составляет **420 000** рублей.

На втором этаже расположены межкомнатные двери из дерева ценных пород производства ООО «Двери Александрия» стоимостью **442 345** рублей (Приложение к договору купли-продажи №DZK7704764 от 25.12.2009г)

Общая стоимость имущества на втором этаже составляет 2 663 205 рублей.

Третий этаж

На третьем этаже расположены две детских комнаты. Их между собой разделяет игровая комната. Имеется ванная комната и санузел. Утепленные полы выложены паркетной доской дуб Кения, стены окрашены элитной декоративной краской, натяжной потолок обшит гипсокартоном, в потолок встроены светильники.

В детских комнатах расположена детская мебель ведущих итальянских производителей фирмы MOLL, ESSEPI: шкафы, комоды, стеллажи, тумбочки.

Детская	Стоимость, руб.	Примечание
Столешница для RUNNER 0,8 бук красный	21 955	Спецификация к договору NK5088MOO от 23.10.09г
Столешница для PRO COMBI, бук красный	25 371	Спецификация к договору NK5088MOO от 23.10.09г
Тумба MAXI 0,8 бук красный	15 857	Спецификация к договору NK5088MOO от 23.10.09г
Стулья MAXIMO FORTE, цвет алюминий	16 924	Спецификация к договору NK5088MOO от 23.10.09г
Кровать KRIZIA cm 130 sommier SARA	215 735	Спецификация к договору NK5088EPO от 23.10.09г
Итого:	295 842	

Стоимость имущества в детской комнате по договору поставки NK5088EPO от 23.10.09г с ООО «Мебельный Олимп» составляет **295 842** рублей.

Общая стоимость имущества на третьем этаже составляет 295 842 рублей.

На всех этажах дома имеется центральное кондиционирование и вентиляция, стоимостью, по данным Заказчика, составляет **800 000** рублей.

Итоговая стоимость имущества по договорам поставки с ООО «Мебельный Олимп», ООО «Кронос Плюс», ООО «Двери Александрия», ООО «Агвис-97», а также согласно данных, предоставленных Заказчиком составляет 7 312 841 рублей.

6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Событие примечательно и позволило ряду экспертов делать преждевременные выводы о начале периода существенного роста цен на жилье, которого с нетерпением и давно ждут многие владельцы жилой собственности. При этом в целом, по итогам лета, в Москве рост цен составил 2,5%, в Подмосковье цены снизились за счет большого объема предложений на первичном рынке на 1%.

Ускорение роста цен перед началом осени и осенью – явление сезонное, повторяющееся из года в год. В этом нет ничего нового. Однако, в этот раз нельзя не отметить сложившийся комплекс факторов дополнительно подталкивающих цены вверх: длительный период высоких цен на нефть - более 100 долларов за баррель, восстановление рынка ипотечного кредитования почти до докризисного уровня (по количеству кредитов). Кроме того, нельзя не забывать о выводе денег с «упавшего» за последние месяцы российского фондового рынка, часть из которых вполне начала перетекать на московский рынок недвижимости. К тому же в «замороженном» состоянии остается первичный рынок Москвы. Если в столице по нашим оценкам летом продавалось в среднем 200 квартир на первичном рынке, то в Московской области – около 2500 квартир. Причем потенциальное

присоединение ряда территорий к Москве сказалось на темпах роста цен и продаж только на отдельных объектах области - новостройках вблизи Москвы, в первую очередь, поскольку считается, что именно пояс между Солнцево и Южным Бутово будет осваиваться в первую очередь и это наиболее современные объекты.

Нельзя не отметить, что усиления темпов роста цен на жилье в конце лета происходило на фоне фиксируемой в последние два месяца дефляции по данным Росстата. Но и на этом описание ситуации не заканчивается – центр приложения капитала так называемых инвесторов за последние годы сместился на загородный рынок и, конечно же, за рубеж, что открыто показывает статистика Росстата по индивидуальному жилищному строительству и статистика ЦБ по выводу капиталов за границу. Свободный капитал от сырьевой ренты, что раньше выливался непрерывным денежным потоком на рынок жилой недвижимости Москвы, теперь находит «утешение» в иных уголках страны и земного шара. Поэтому, ждать высоких докризисных темпов роста цен на жилье в столице не стоит, несмотря на стечение ряда благоприятных для роста цен на жилье в Москве обстоятельств.

Тем более, что в сентябре ряд факторов неблагоприятно влияющих на уровень цен на квартиры в Москве усилился. Это и коррекция цен на нефть – они снизились с начала первого месяца осени на 10 долларов за баррель и в целом нарастающий потенциал негативного развития экономической ситуации в мире, которое может усилить стагнацию в отечественной экономике, а то и вовсе вызвать рецессию. Рост потребительской тревожности на фоне экономических опасений традиционно неблагоприятно влияет на спрос на дорогостоящие товары, особенно жилье. В результате по итогам 27 дней сентября изменение цен на жилье в Москве на вторичном рынке составило всего +0,3% в рублях, показав существенное замедление по сравнению с августом. До конца года, исходя из текущей экономической ситуации, рост цен на жилье в столице на вторичном рынке в рублях может составить 2%-3%, а в ближайшем Подмосковье, с высокой степенью вероятности цены изменятся менее чем на 1%.

Цены

Стоит отметить, что значительного изменения цен на рынке загородной недвижимости Подмосковья в течение третьего квартала 2011 года зафиксировано не было. Средняя стоимость 1 кв. м загородной недвижимости на начало четвертого квартала 2011 года составила: в элитном-классе — 4500 долларов за кв. м, в бизнес-классе — 3200 долларов за кв. м, в эконом-классе — 1500 долларов за 1 кв. м.

Учитывая нестабильную ситуацию на мировых фондовых рынках в августе и сентябре, а также рост курса валют, многие собственники начали пересматривать и корректировать цены относительно данных изменений, но к глобальному повышению стоимости загородной недвижимости это пока не привело.

Согласно исследованиям аналитического департамента компании MAYFAIR Properties в четвертом квартале 2011 года прогнозируется укрепление повышения спроса на участки без подряда. В рамках складывающейся экономической ситуации в перспективе можно говорить о стагнации рынка загородной недвижимости

Спрос и предложение

«Открытие» активного сезона на рынке загородной недвижимости произошло в этом году традиционно во втором квартале. Летний период был отмечен повышением спроса в июле и августе. При этом, стоит отметить, что, вопреки ожиданиям многих игроков рынка, первые недели сентября не были отмечены увеличением деловой активности. Основной причиной этого стала сложная макроэкономическая ситуация и нестабильность валютных курсов.

По данным Росреестра Московской области количество сделок купли-продажи в Подмосковье в августе 2011 года увеличилось по сравнению июлем более чем на четверть и составило 26,814 тыс. договоров. Количество сделок купли-продажи в июле 2011 года составило 21,429 тыс. сделок.

Наибольшим спросом в третьем квартале пользовалось Новорижское шоссе (37% от общего числа заявок), Киевское (18%), Калужское (12%). Стоит отметить, что в третьем квартале 2011 года было отмечено снижение интереса к Рублевскому направлению на 7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольшим спросом пользовались поселки, расположенные не далее 35 км от МКАД.

Другой важной тенденцией рынка загородной недвижимости стало повышение в начале третьего квартала спроса на поселки элитного и премиум класса, которое составило около 12% по сравнению с началом года.

Летом 2011 года на рынок элитной загородной недвижимости вышло несколько новых проектов. Одним из наиболее интересных стал поселок «Орлов» (компания «Астерра»), расположенный в 12 км по Каширскому шоссе, общей площадью около 30 га. На территории поселка, который будет выполнен в классическом Екатерининском стиле царских времен, будет расположено 175 коттеджей. Площадь коттеджей варьируется от 130 до 350 кв. м на земельных участках от 8,6 до 16,5 соток. В поселке планируется собственная развитая

инфраструктура: детская школа гимнастики и фехтования, музыкальная школа и семейный детский сад-ясли, конюшни с площадкой для занятия конными видами спорта. Стоимость коттеджей в поселке «Орлов» стартует от 9 000 000 руб.

Другой интересный проект этого лета: поселок бизнес-класса «Иволги», расположенном в 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в котором предлагаются готовые кирпичные дома площадью 204 – 270 кв. м на участках 10-12 соток. Поселок рассчитан всего на 70 участков, что делает его «клубным».

Строительство

Летом 2011 года на рынок элитной загородной недвижимости вышло несколько новых проектов. Одним из наиболее интересных стал поселок «Орлов» (компания «Астерра»), расположенный в 12 км по Каширскому шоссе, общей площадью около 30 га. На территории поселка, который будет выполнен в классическом Екатерининском стиле царских времен, будет расположено 175 коттеджей. Площадь коттеджей варьируется от 130 до 350 кв. м на земельных участках от 8,6 до 16,5 соток. В поселке планируется собственная развитая инфраструктура: детская школа гимнастики и фехтования, музыкальная школа и семейный детский сад-ясли, конюшни с площадкой для занятия конными видами спорта. Стоимость коттеджей в поселке «Орлов» стартует от 9 000 000 руб.

Другой интересный проект этого лета: поселок бизнес-класса «Иволги», расположенном в 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в котором предлагаются готовые кирпичные дома площадью 204 – 270 кв. м на участках 10-12 соток. Поселок рассчитан всего на 70 участков, что делает его «клубным».

Прогнозы

К началу осени 2011 года для рынка недвижимости Москвы и России сложилась благоприятная обстановка. С одной стороны, жесткая коррекция на фондовом рынке должна, наконец, привести к перетоку денег из финансовой сферы на рынок недвижимости, как уже не раз бывало в прежние годы. Одни успели заработать на росте котировок и теперь готовы улучшить свои жилищные условия, другие будут искать более надежные способы сохранения своих сбережений, третьи – торопиться с решением квартирного вопроса, опасаясь нестабильности курсов валют и т.д. С другой стороны, входит в активную фазу предвыборная гонка, которая также по примеру 2003-2004 и 2007-2008 годов оживляла рынок недвижимости как за счет эмоционального ажиотажа, так и благодаря освоению предвыборных бюджетов.

<http://www.irn.ru>

Вывод: по данным еженедельного информационно-рекламного журнала «Недвижимость и цены» средняя стоимость таунхауса в Москве выше на 40-60%, чем в Подмосковье.

7. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

7.1. Затратный подход

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

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

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

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

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и

строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНИПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

7.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик проинформировал, что данные комнаты будут использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

7.3. Сравнительный подход

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

В процессе отбора ценообразующих факторов, оценщик отдал предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- Передаваемые права
- Несоответствии цены предложения и цены сделки
- Условия финансирования.
- Условия продажи (чистота сделки)
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).
- Местоположение
- Общая площадь
- Материал стен
- Отделка
- Этажность
- Отклонения от целевого использования.
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).
- Корректировка на перепланировку (не узаконенную)

Данные по аналогам

Аналог №1



Купить в ипотеку!

- ЖК «Мечта»**
15 авторских планировок квартир. 31 до 66 м² от 1 900 000 руб.
- КП «Полуст ров»**
Эко-поселок на Истринском вдхр. Акция до 31.10.11
- ЖК «Золотой треугольник»**
Сдан ГК. Квартиры от 42 до 97 м², н. «Славянский б-р».

22 500 000 руб. Ипотека от Банка МКБ
Ежемесячный платеж от **230161** руб.
Таунхаус, Москва, м. Планерная, Соколово-Мещерская ул., 25К26 посмотреть на карте

таунхаус, 272.2 м²
Участок: 3 сот.
от метро 15 мин. транспортом

Продается 3-х уровневый таунхаус в Куркино мкр Северная Пальмира. Огороженная, охраняемая территория, пропускная система, московская прописка, городские коммуникации-все подключено. Без отделки. Гараж на одну машину. На территории школа, фитнес центр, д/сад. Достойные соседи.

Информация по дому

Общая площадь..... 272.2 м² Материал стен..... кирпичный

Информация по участку

Участок..... 3 сот.

Коммуникация

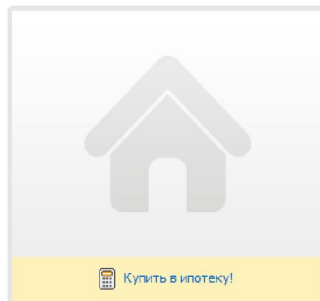
Газ..... да Отопление..... да
Канализация..... да Водопровод..... да
Охрана..... да Гараж..... да
Телефон..... нет Электричество..... да

Контактная информация

Разместил(а)..... Наталья Мелещенко
Компания..... Риэлти-город офис Куркино
Телефон..... +7 (916) 331-38-01
Размещено..... 20.07.2011

Аналог №2

Цены на недвижимость в Москве → Таунхаусы



Купить в ипотеку!

- ЖК «Мечта»**
15 авторских планировок квартир. 31 до 66 м² от 1 900 000 руб.
- КП «Булгаков»**
Лесные участки с видом на озеро. Акция до 31.10.11.
- ЖК «Золотой треугольник»**
Сдан ГК. Квартиры от 42 до 97 м², н. «Славянский б-р».

60 214 000 руб. Ипотека от банка МКБ
Ежемесячный платеж от **615951** руб.

Таунхаус, Москва, м. Сходненская, Досфлота проезд, д. 20 посмотреть на карте

таунхаус, 180 м²
от метро 15 мин. пешком

еврорем. в соврем. стиле, больш. бассейн, окна/Химкинское водоохр., охр. и огорожен. тер., рядом спорт. площадки, англо-американск. школа. Возм. н. Сокол.

Информация по дому

Общая площадь..... 180 м²

История изменения цены

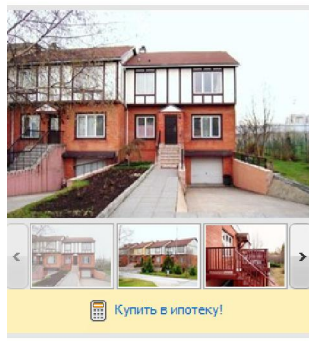
03.09.2010..... ↑ 20 000 \$ 1 870 000 \$

Контактная информация

Телефон..... +7 (905) 784-13-93
Телефон..... +7 (495) 226-08-09
Размещено..... 21.06.2010

Аналог №3

Главная → Продажа недвижимости в Москве → Таунхаусы



27 900 000 руб.

Ипотека от банка МКБ
 Ежемесячный платеж от 285399 руб.

Таунхаус, Москва, м. Планерная, Новогорская, д. 73

[посмотреть на карте](#)

таунхаус, 250 м²
 от метро 10 мин. транспортом

ПРОДАЮ ТАУНХАУС м.ПЛАНЕРНАЯ р-н КУРКИНО,10 м/тр. ул.Новогорская. Крайний в ряду, возможно УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПОСЕЛОК с огороженной территорией из 18 домов КПП с ВОЕНИЗИРОВАННОЙ ОХРАНОЙ. Таунхаус сделан по канадской технологии 1-й этаж обложен кирпичом. Общая площадь 250 кв.м. жилая 150 кв.м. и 17 кв.м. кухня-столовая. ТРИ уровня. На нулевом уровне гараж на две машины, сауна и подсобные помещения. 1-й уровень гостиная с камином, кухня-столовая и санузел. 2-й уровень три спальни и санузел. + МАНСАРДА. Участок 5 соток. Летняя веранда. Выход в парковую зону, теннисный корт, футбольное поле, ресторан и фитнес клуб. Рядом школа с углубленным изучением иностранных языков. Бассейн. Московская прописка. [Скрыть описание](#)

Информация по дому

Общая площадь 250 м²

Контактная информация

Телефон +7 (916) 5041653

Размещено 10.10.2011

- КП «Булгаков»**
 Лесные участки с видом на озеро.
 Акция до 31.10.11.
- ЖК «Золотой треугольник»**
 Сдан ГК. Квартиры от 42 до 97 м²,
 м. «Славянской 6-р».
- ЖК «Мечта»**
 15 авторских планировок квартир. 31
 до 66 м² от 1 900 000 руб.

[Пожаловаться](#) [Следить за ценой](#) [Спросить на форуме](#)

Разместить в: [fb](#) [vk](#) [tw](#) [g+](#)

Аналог 4



107 870 000 руб.

Ипотека от банка МКБ
 Ежемесячный платеж от 1183442 руб.

Таунхаус, Москва, м. Сходненская, Досфлота проезд, 16К1

[посмотреть на карте](#)

таунхаус, 350 м²
 Участок: 2 сот.
 от метро 10 мин. пешком

4-этажный таун-хаус (площадь 360 кв.м.) на огороженной и охраняемой 24 часа территории из 26 домов, стоящих на первой линии вдоль берега Химкинского водохранилища, с живописным видом на залив и Северный порт Москвы. 4 спальни, 4 ванные, 2 кабинета, кухня-столовая, гостиную, домашний кинотеатр, кабинет, игровая комната, бильярная, прачечная, гардеробная, подсобные помещения, 7 балконов (один из балконов оборудован под барбекю). В отделке дома использованы ценные породы дерева (пол, лестницы) и высококачественные, экологически чистые материалы. На придомовой территории имеются: теннисный корт, баскетбольная площадка, место для барбекю, детская площадка, окна во двор, эксклюзивный авроремонт, свободна [Скрыть описание](#)

Информация по дому

Общая площадь 350 м² Материал стен монолитный

Информация по участку

Участок 2 сот. Назначение инжс

Коммуникации

Газ да Отопление да

Канализация да Водопровод да

Охрана да Телефон да

Электричество да

Контактная информация

Разместил(а) Виктория Балацова

Компания +7 (499) 771-55-93

Телефон 15.11.2010

Размещено [Написать сообщение](#)

Описание аналогов объектов

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес Объекта	СЗАО, Москва, Соколово-Мещерская ул., д 25 к26	СЗАО, Москва, Досфолта пр., д. 20	СЗАО, Москва, Новогорская, д 73	СЗАО, Москва, Досфолта пр., д. 16, к1
Источник информации	http://realty.dmir.ru/			
Контакт	(916)331-38-01	226-08-09	(916)504-16-53	(499)771-55-93
Дата экспозиции	Июль 2011	Июнь 2010	Октябрь 2011	Ноябрь 2010
Площадь объекта, кв. м.	272,2	180	250	350
Площадь земельного участка (га)	0,3	-	0,5	0,2
Цена, руб.	22 500 000	60 214 000	27 900 000	107 870 000
Цена 1 кв. м, руб.	82 659,81	334 522,22	111 600	308 200
Местонахождение	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Ремонт	Под чистовую отделку	Евроремонт класса «люкс»	Под чистовую отделку	Евроремонт класса «люкс»
Состояние	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное

Таблица корректировок					
Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Адрес Объекта	СЗАО, г. Москва, Соколово- Мещерская ул., д. 25 к. 26	СЗАО, г. Москва, Досфолта пр., д. 20	СЗАО, г. Москва, Новогорская, д 73	СЗАО, г. Москва, Досфолта пр., д. 16, к1	ЮЗАО, г. Москва, ул. Остафьевская, домовл. 33, кор. 5
Источник информации	http://realty.dmir.ru/				
Контакт	(916)331-38-01	226-08-09	(916)504-16-53	(499)771-55-93	
Дата экспозиции	Июль 2011	Июнь 2010	Октябрь 2011	Ноябрь 2010	
Общая площадь, кв. м.	272,2	180	250	350	265,5
Площадь земельного участка (га)	0,3	-	0,5	0,2	0,3
Цена, руб.	22 500 000	60 214 000	27 900 000	107 870 000	
Цена 1 кв. м, руб.	82 659,81	334 522,22	111 600	308 200	
Корректировка на дату экспозиции	0%	-5%	0%	-5%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	82 659,81	317 796,11	111 600	292 790	
Корректировка на торг.	-2%	-2%	-2%	-2%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	81 006,61	311 440,19	109 368	286 934,20	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь объекта	272,2	180	250	350	265,5
Корректировка на площадь объекта	0%	+5%	0%	-5%	

Скорректированная цена, руб./кв. м.	81 006,61	327 012,20	109 368	272 587,49	
Площадь земельного участка (га)	0,3	-	0,5	0,2	0,3
Корректировка на площадь земельного участка	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	81 006,61	327 012,20	109 368	272 587,49	
Местонахождение	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва	СЗАО, г. Москва	ЮЗАО, г. Москва
Корректировка на местоположение, руб./кв. м	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	81 006,61	327 012,20	109 368	272 587,49	
Тип дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Ремонт	Под чистовую отделку	Евроремонт класса «люкс»	Под чистовую отделку	Евроремонт класса «люкс»	Евроремонт класса «люкс»
Корректировка на ремонт	+65%	0%	+65%	0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м.	133 660,91	327 012,20	180 457,20	272 587,49	
Состояние дома	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Весовые коэффициенты	0,1	0,4	0,1	0,4	
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м. в руб.	271 251,70				
Итоговая величина стоимости Объекта оценки в рублях	72 017 326				

Присвоение весовых коэффициентов

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продажи).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты - аналоги выставлены на продажу в 2010 - 2011 г. По сведениям аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» в 2011 г в поселках таунхаусов с площадью от 180 кв.м. наблюдается снижение средней стоимости квадратного метра на 5%. Корректировка составила для аналогов №2 и №4 **минус 5%**

Местоположение.

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические, исторические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Все аналоги, как и объект оценки расположены в г. Москве. Аналоги, как и объект оценки имеют развитую инфраструктуру, детские и спортивные площадки, супермаркет, рестораны и т.п. Корректировка не требуется.

Площадь объекта.

Данная корректировка призвана отразить удельное удешевление единицы площади зданий с большей общей площадью. Объект-аналог №2 имеет несколько меньшую площадь, а объект-аналог №4 большую площадь, чем объект оценки. Поправка на площадь составляет от 5% до 10%. Корректировка для объекта-аналога составила №2 составила **плюс 5%**, а для аналога №4 **минус 5%**.

Площадь земельного участка.

Земельные участки можно разделить на две ценовые категории в зависимости от их размера: до 0,5 га, как правило, имеют очень высокую плотность застройки, т.к. являются площадью застройки будущего объекта строительства; 0,6-5 га, как правило, строительство зданий с прилегающей территорией. Размер участков объектов-аналогов находится в одинаковом размерном диапазоне с участком объекта оценки. Корректировка не требуется.

Материал стен.

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на его стоимость. Объект оценки, так же как и объекты - аналоги находятся в схожем по характеристикам, 3-х уровневом кирпичном доме. Корректировка не применялась.

Корректировка на 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.remraboti.narod.ru), занимающихся ремонтом с элитной отделкой квартир, показал, что стоимость затрат на ремонт может, составлять от 30 до 70% в среднем, хотя к каждому элитному дому и его отделке затраты индивидуальны. Объект оценки имеет индивидуальный проект, как и представленные объекты – аналоги №2 и №4. Объекты – аналоги №1 и №3 представлены под чистовую отделку, к ним корректировка составила **плюс 65%**.

Корректировка на торг.

На этапе расчета рыночной стоимости доли оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский 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. Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках продажи, Оценщики использовали данные о предложениях аналогичных объектов. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект. Корректировка для всех аналогов составила **минус 2%**, так как есть пространство для торга.

Рассчитываем стоимость объекта оценки:

Стоимость объекта оценки секции жилого дома №1, общей площадью 265,5 кв. м., определенная по сравнительному подходу на 13 октября 2011 г. составляет: 72 017 326 рублей, а рыночная стоимость имущества составляет 7 312 841 рубль.

$$72\ 017\ 326 + 7\ 312\ 841 = 79\ 330\ 167$$

Таким образом, стоимость объекта оценки в целом, а именно секции жилого дома №1, общей площадью 265,5 кв. м округленно составляет:

79 330 000

(Семьдесят девять миллионов триста тридцать тысяч) рублей.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила: **79 330 000 руб.**

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. Сертификат качества оценки

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

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

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

9.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, а именно секции жилого дома №1, общей площадью 265,5 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. Остафьевская, домовл. 33, корп 5 по состоянию на 13 октября 2011г., составляет:

79 330 000

(Семьдесят девять миллионов триста тридцать тысяч) рублей.

Оценщик

Мусатов Э.А.

10. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **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.

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.

11. 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. 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:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
- Федеральный закон от 27.07.2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2007 г. №129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценке ФСО №3»;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации;

12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Свидетельство о членстве Оценщика (копия)
2. Страховой полис Оценщика (копия)
3. Фототаблицы, представленные Заказчиком
4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
5. Спецификации к договорам с ООО «Мебельный Олимп»
6. Договор поставки с ООО «Кронос Плюс»
7. Приложение к договору с ООО «Двери Александрия»
8. Приложение к договору с ООО «Агвис-97»
9. Список имущества по данным Заказчика