

ОТЧЕТ № 007

об определении рыночной стоимости дома, расположенного по адресу:

_____.

(по материалам гражданского дела _____)

по состоянию на _____ года

Дата составления отчёта: _____ года

Заказчик: _____.

Исполнитель: ООО «ТехСтройЭкспертиза».

[Посмотреть другие примеры](#)



[Определить стоимость и
сроки On-line](#)





По определению
суда от _____ г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с определением суда г. Москвы от _____ года наши сотрудники произвели оценку рыночной стоимости дома, расположенного по адресу:

_____.

Оценка произведена по состоянию на _____ года после получения исходных данных, ознакомления с технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., в ред. № 374-ФЗ от 27.12.200; «Федеральными стандартами оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», ФСО № 1,2,3 утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256, от 20.07.2007 N 255, от 20.07.2007 N 254.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Результаты представлены в соответствующей главе – Ответы на поставленные вопросы суда.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспетиза»

В.А. Гезь.





1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Заказчик:	суд г. Москвы
Сведения об оценщике:	_____, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» номер по реестру ____ от _____ года имеющий стаж работы в оценочной деятельности 5 лет, имеющий профессиональные знания в области оценочной деятельности на основании диплома о профессиональной переподготовке _____ от _____ года, работающий на основании трудового договора с ООО «ТехСтройЭкспертиза» 111141, г. Москва, 3-й проезд Перова Поля, дом 8, стр. 11, офис 402.
Страхование гражданской ответственности:	Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № _____ от _____ года с ООО «ТехСтройЭкспертиза» договор заключен на срок с _____ года по _____ года. Страховая сумма 300 000 рублей.
Основание для проведения оценки:	Определение суда от _____ года по делу _____
Объект оценки:	Дом, расположенный по адресу: _____.
Дата осмотра объекта оценки:	Не производился
Дата оценки:	
Дата составления отчета:	
Дата проведения оценки (период проведения):	
Назначение оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none">• Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1)• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2)• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3)

1. Эксперту, проводившему экспертизу и анализ представленной документации, разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 57 УПК РФ, и дано предупреждение об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

_____ Ф.И.О



1.1. Цель оценки и вид оцениваемой стоимости

Объект недвижимости оценивается с целью ответов на вопросы суда. Вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.

В соответствии со ст. 7 Федерального Закона №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. (с изменениями в ред. № 374-ФЗ от 27.12.2009) – *«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.»*

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других».

Понятие рыночная стоимость, используемое в данном отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом №135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. (с изменениями в ред. № 374-ФЗ от 27.12.2009).

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

1.2. Исходные положения и ограничивающие условия

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
3. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
6. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
7. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
8. Все неточности исходных данных, если отсутствовали надежные способы их уточнения, интерпретировались в пользу плательщика ущерба.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
11. Оценщиком лично не производился осмотр объекта ввиду его полного уничтожения.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.3. Анализ информации, представленной для проведения работ по оценке

Оценка «рыночной стоимости» подразумевает наличие полных прав собственности на здания и прав пользования занимаемого ими земельного участка.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка проводилась для полных прав собственности на оцениваемый объект. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Объект оценки считается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств. Права собственности на рассматриваемые объекты оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

1.4. Стандарты оценки

Отчет выполнен в полном соответствии Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», ФСО № 1,2,3 утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256, от 20.07.2007 N 255, от 20.07.2007 N 254.

1.5. Сертификат качества оценки

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик лично не проводил осмотр объекта оценки.

2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. Основные понятия и определения.

Цена (price) является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

Стоимость (value) является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат создания объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. *Стоимость замещения* (replacement value) обычно используется для целей страхования как расчетная величина совокупных затрат на восстановление имущества. Процедуры оценки, использующие затраты замещения или строительства заново в качестве базы для расчета стоимости бизнеса для цели финансовой отчетности, признаются подходящими в ограниченных обстоятельствах, как об этом сказано в ЕСО 4, посвященном амортизированным затратам замещения (АЗЗ). Расчеты оценок для целей страхования иногда проводятся одновременно с оценками активов.

Страховая стоимость (insurable value) амортизированные затраты замещения объекта новым, определенные в страховом полисе, за вычетом амортизированных затрат замещения — новыми по тем статьям, которые конкретно исключены в полисе (если такие есть). (МР 3, 3.5.3).

Восстановительная стоимость (reinstatement value) затраты, которые необходимы для замещения, текущего или капитального ремонта застрахованного объекта имущества с тем, чтобы привести его практически в такое же, но не в лучшее состояние, чем-то, в котором он находился будучи новым (не расширяя его). (МР 3, п. 3.5.5)

Оценка (appraisal) — акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (Стандарт по оценке бизнеса, BVS-I. Терминология).

Дата оценки (appraisal date) — дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

Имущество (property) — юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Собственность на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации. (МСО. Понятия/принципы, п.п. 2.3, 2.4).

Имущественные права (proprietary rights) — права, связанные с собственностью (ownership) на недвижимость (real estate). Собственность включают право пользования имуществом

(property), его продажи, сдачи в аренду, дарения; а также застройки, использования для сельскохозяйственных нужд, разработки месторождений полезных ископаемых, изменения его топографии, раздела, объединения или отказа от осуществления всех этих прав. Объединение имущественных прав иногда называют пучком прав. Имущественные права, как правило, подлежат публичным и частным ограничениям, таким, как сервитуты, права прохода, зонирование, установленная плотность застройки, и другие ограничения, которые могут обременять имущество. (МР 1, 3.0).

Типы имущества – международные стандарты оценки четко разграничивают понятия недвижимого имущества и недвижимости. Недвижимость представляет собой материальный объект (вещь) и определяется как физический участок земли, участки недр, обособленные водные объекты и все, что непосредственно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. (МСО, Понятия/принципы, п. 2.0, 2.1)

Недвижимое имущество (real property) – юридическое понятие, касающееся всех прав, интересов и выгод, связанных с собственностью на недвижимость. Интерес в недвижимости обычно оформляется официальным документом, таким, как подтверждение правового титула или договор аренды. (МСО. Понятия/принципы, п. 3.2).

Недвижимость (real estate) – физическая земля и все вещи, которые являются естественной ее частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми. (МСО. Понятия/принципы, п. 3,1).

Рыночная стоимость (market value) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Рыночная стоимость — это объективная оценка установленных прав собственности на конкретное имущество на заданную дату. (МСО 1, п. 3.1).

Рыночный подход (market approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия (объекта) с аналогичными уже проданными капиталовложениями (объектами). (Стандарт по оценке бизнеса, BVS – I, Терминология).

Доходный подход (income approach) – общий способ определения стоимости объекта или его собственного капитала, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

Затратный подход (cost approach) – это тот подход к оценке, который определяет стоимость объекта путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического. (Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).

2.2. Выбор базы оценки.

Целью данной оценки является информирование Заказчика о возможной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости для принятия решения.

Согласно статье 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. (в редакции Федерального закона № 220-ФЗ от 24.07.2007), в случае, если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, или, если в нормативном акте используются не предусмотренные Федеральным законом или стандартами оценки термины, определяющие вид стоимости объекта оценки, в том числе термины: «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и другие, установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с поставленным Заказчиком заданием и действующими стандартами оценки, установлению подлежит *рыночная стоимость* (market value) объекта оценки, определяемая

три стандартными подходами – затратным, доходным, сравнительным.

2.3. Процедура оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с Заказчиком договора об оценке;
- сбор информации для проведения работ по оценке;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

3. ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

География. Московская область - самая густонаселенная область России. Площадь области составляет около 46 тыс. км² (без площади Москвы).

Московская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, между 54° и 57° северной широты и между 35° и 40° восточной долготы.

Рельеф равнинный, с севера и запада — Смоленско-Московская возвышенность, на востоке - Мещёрская низменность.

Граничит на северо-западе и на севере с Тверской областью, на севере - с Ярославской, на северо-востоке и на востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской областями.

Административный центр - город Москва, который одновременно является и самостоятельным субъектом Российской Федерации. Москва и область входят в состав Московского региона.

Климат. Климат Московской области - умеренно континентальный, сезонность четко выражена; континентальность возрастает с северо-запада на юго-восток.

Период со среднесуточной температурой ниже 0°С длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в конце марта. Самый холодный месяц - январь (средняя температура на западе области -10 °С, на востоке -11 °С). В отдельные годы морозы достигали -45 °С. Снежный покров обычно появляется в ноябре, исчезает в середине апреля. Высота снежного покрова – 30-45 см. Почвы промерзают на 65-75 см.

Самый тёплый месяц - июль (средняя температура 17 °С на западе и 18,5 °С на юго-востоке). Среднегодовое количество осадков 450 - 650 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее - юго-восточные.

Изображение карты Московской области представлено на рис. 3.1.



Рис. 3.1. Карта Московской области.

Гидрография. Все реки Московской области относятся к бассейну Волги (сама Волга протекает по территории области на небольшом участке, по которому проходит граница с Тверской областью).

Северная часть области, включая всю Верхневолжскую низменность, орошается притоками Волги (Шошей, Ламой, Дубной, Сестрой, Яхромой), южная - притоками Оки (Лопасней, Нарой, Протвой и др.), являющейся самой крупной после Волги рекой Московской области. Восточная и северо-восточная части области, включая значительную часть Мещёры, орошаются притоками Клязьмы, являющейся одним из главных притоков Оки.

Всего в Московской области свыше 300 рек, имеющих протяжённость более 10 км. Все реки имеют спокойное течение. Половодье приходится на апрель - май. Летом уровень воды в реках Московской области низок и повышается лишь в случаях затяжных дождей. Реки области покрыты льдом с конца ноября до середины апреля. Из рек судоходны только Волга, Ока и Москва.

Северную часть Московской области пересекает канал имени Москвы, проходящий через Икшинское, Клязьминское, Пяловское и Пестовское водохранилища. В бассейне реки Москвы также образованы Озернинское, Можайское, Истринское и Рузское водохранилища, обеспечивающие Москву и Московскую область питьевой водой.

В Московской области немало озёр (около 350), почти все они неглубокие (5 - 10 м), многие имеют ледниковое происхождение. Крупнейшие - Сенеж (15,4 км²) и Святое (12,6 км²). Самым глубоким в Московской области является озеро Глубокое в Рузском районе – 32 м.

Почвы. На территории Московской области преобладают малоплодородные и требующие внесения удобрений дерново-подзолистые почвы (на возвышенностях - суглинистые, средней и сильной степени оподзоленности, в пределах низменностей — дерново-

подзолистые болотные супесчаные и песчаные. Серые лесные и чернозёмные почвы (последние сильно оподзолены и выщелочены) распространены мало и имеют место лишь к югу от Оки. Болотные почвы часто встречаются в Мещёрской и Верхневолжской низменностях. По долинам крупных рек — аллювиальные почвы. Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами, мусором. Особенно велика степень загрязнения почв в пригородной зоне Москвы, а также на востоке (в Орехово-Зуевском и Ногинском районах) и юго-востоке области (в Воскресенском районе).

Демография.

Общая численность населения составляет 6628100 чел. Средняя плотность населения - 144,1 чел. на км² - самая большая среди российских регионов, что обусловлено высокой долей городского населения - 80,5 %. Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Химкинском, Красногорском и др.), наименьшая - в окраинных районах - Лотошинском, Шаховском, Можайском, где она составляет около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Административно-территориальное деление.

В настоящее время в Московской области существует 38 районов, состоящих из городских и сельских поселений (таблица 4.2.)

_____ на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселения, 192 сельских

Таблица 3.2.: Перечень районов Московской области.

№ п/п	Наименование	Расположение относительно Москвы	Численность населения, тыс. чел.	Площадь, км ²
1	Балашихинский район	восток	134,8	15,2
2	Волоколамский район	запад	31,4	1671
3	Воскресенский район	юго-восток	150	811
4	Дмитровский район	север	87,1	2160
5	Домодедовский район	юг	118,7	816,3
6	Егорьевский район	юго-восток	104,6	1729
7	Зарайский район	юго-восток	42	968
8	Истринский район	запад	116,2	1299
9	Каширский район	юг	--	--
10	Клинский район	северо-запад	127	2001
11	Коломенский район	юго-восток	40,4	1091
12	Красногорский район	запад	150,25	220
13	Ленинский район	юг	131	456
14	Лотошинский район	запад	18,1	1000
15	Луховицкий район		64,3	1340,6
16	Люберецкий район	юго-восток	255,7	150
17	Можайский район	запад	70,2	2599
18	Мытищенский район	северо-восток	185,5	440
19	Наро-Фоминский район	юго-запад	121,2	1929
20	Ногинский район	восток	193,6	892,89
21	Одинцовский район	юго-запад	285	1260
22	Озёрский район	юго-восток	39,5	538,4
23	Орехово-Зуевский район	восток	120,5	1779
24	Павлово-Посадский район	восток	82,2	570
25	Подольский район	юг	75,5	1063
26	Пушкинский район	северо-запад	163,4	634
27	Раменский район	юго-восток	211	1500
28	Рузский район	запад	69	1559
29	Сергиево-Посадский район	северо-восток	113,5	2025
30	Серебряно-Прудский район	юг	25	876
31	Серпуховский район	юг	33,7	1016

32	Солнечногорский район	северо-запад	125	1149
33	Ступинский район	юг	110	1690
34	Талдомский район	север	45,5	1400
35	Чеховский район	юг	109,6	858
36	Шатурский район	восток	72,1	2715
37	Шаховской район	запад	24,9	1211
38	Щёлковский район	восток	190,4	807

«--» данные отсутствуют

В Московской области на _____ г. насчитывалось 80 городов, многие из которых обладают населением свыше 100 тыс. чел. (три крупнейших города по численности населения - Балашиха (181,5 тыс.), Подольск (180 тыс.) и Химки (179,7 тыс.)). Большая часть городов имеет население от 10 до 50 тыс. чел. Самым маленьким городом области является Веря в Наро-Фоминском районе.

Последним статус города получило Голицыно (2004); некоторые города выделены из состава других городов (Юбилейный, Пересвет). На территории области имеется 4 ЗАТО.

Список городов Московской области: Апрелевка, Балашиха, Бронницы, Веря, Видное, Волоколамск, Воскресенск, Высоковск, Голицыно, Дедовск, Дзержинский, Дмитров, Долгопрудный, Домодедово, Дрезна, Дубна, Егорьевск, Железнодорожный, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Климовск, Клин, Коломна, Королёв, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Краснозаводск, Краснознаменск, Кубинка, Куровское, Ликино-Дулёво, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Можайск, Московский, Мытищи, Наро-Фоминск, Ногинск, Одинцово, Ожерелье, Озёры, Орехово-Зуево, Павловский Посад, Пересвет, Подольск, Протвино, Пушкино, Пущино, Раменское, Реутов, Рошаль, Руза, Сергиев Посад, Серпухов, Солнечногорск, Старая Купавна, Ступино, Талдом, Троицк, Фрязино, Химки, Хотьково, Черноголовка, Чехов, Шатура, Щёлково, Щербинка, Электрогорск, Электросталь, Электроугли, Юбилейный, Яхрома.

Город Москва находится на территории Московской области, но имеет особый территориальный статус - это город федерального подчинения, субъект РФ.

На территории Московской области существует два типа посёлков - дачные посёлки и посёлки городского типа; последние более многочисленны. Численность населения некоторых посёлков превышает 20 тыс. чел. Крупнейшим посёлком является Нахабино (население 29,0 тыс. жит.), за ним следует Томилино (27,7 тыс. жит.).

Экономика (промышленность). По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё. В промышленности преобладают отрасли, основанные на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах. Промышленность Московской области тесно связана с столичной промышленностью.

Ведущей отраслью является лёгкая промышленность (на неё приходится свыше 35 % валового промышленного производства области). Особенно развиты хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные (в Ивантеевке, Дмитрове) и шёлковые (в Наро-Фоминске) изделия.

Развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (Подольск), ядерного топлива (Электросталь); космическая и ракетная техника (Королёв, Химки, Реутов); магистральные тепловозы (Коломна), вагоны метро (Мытищи), сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры - Коломна, Климовск, Подольск); автобусы (Ликино-Дулёво, Голицыно и Яхрома); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорск). На территории области размещено большое количество предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения,

военной техники и технологий в Красноармейске и др.).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск - производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад), фармацевтические изделия и др.

Промышленность строительных материалов, ориентирующаяся на местное сырьё, в настоящее время переживает кризис. Действуют заводы в Воскресенске (цементный), Ликине-Дулёве и Вербилках (фаянсово-фарфорные), завод сухих строительных смесей в Красногорске и несколько производств керамического кирпича. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах и др.)

Производится добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (2100 МВт), Дзержинская ТЭЦ (1300 МВт), Шатурская ГРЭС (1100 МВт); а также Загорская ГАЭС (1200 МВт) и несколько менее значимых электростанций.

В большинстве городов действуют предприятия пищевой промышленности, обеспечивающие потребности прежде всего местного населения.

Экономика (сельское хозяйство). Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве.

Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство развито в южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство. Животноводство преобладает над растениеводством; имеет молочно-мясную направленность. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и птица.

Экономика (транспорт). Транспортная сеть региона хорошо развита и имеет радиально-кольцевую структуру.

На территории области располагается крупнейший в России Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений; протяжённость железных дорог общего пользования достигает 2700 км; плотность железных дорог является наибольшей в России). Железные дороги большей частью электрифицированы. На территории Московской области расположено Большое железнодорожное кольцо, соединяющее все радиальные направления. Крупнейшие сортировочные станции региона - Орехово и Бекасово - находятся на Большом кольце.

Значительна и плотность автомобильных дорог на территории области. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием - около 14 тыс. км. 10 радиальных направлений связаны Московской кольцевой автомобильной дорогой, а также двумя кольцами (А107 и А108).

Пассажирскими автоперевозками в Московской области занимаются ГУП МО «_____», ООО «_____» и т.д.

Регулярное судоходство - по рекам Волге, Оке и Москве, а также по каналу имени Москвы. Крупнейшие речные порты - Серпухов и Коломна.

Хорошо развит трубопроводный транспорт; в пределах области расположены два кольцевых распределительных газопровода и множество магистральных газопроводов, соединяющих Москву с крупнейшими газодобывающими районами страны. Два нефтепровода (Рязань - Москва и Ярославль - Москва). Кольцевой нефтепродуктопровод с 11 наливными станциями и нефтепродуктопровод Рязанский НПЗ - Москва.

Электроэнергодифицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: Москва - Санкт-Петербург, Москва - Костромская ГРЭС, Москва - Жигулёвская ГЭС и Москва - Волжская ГЭС; электроэнергетическое кольцо и широкая сеть внутренних линий.

В Московской области - четыре крупных пассажирских аэропорта, имеющие статус между-

народных - Шереметьево-1, Шереметьево-2, Домодедово и Внуково. Аэропорт Быково в настоящее время не используется для пассажирских перевозок. Крупнейший военный аэродром - Чкаловский (близ посёлка Монино).

По территории Московской области пролегают следующие основные трассы:

- Минское шоссе (М1 «Беларусь» Москва - Минск) (Е101);
- Симферопольское шоссе (М2 «Крым») (Е105);
- Киевское шоссе (М3 «Украина» Москва - Наро-Фоминск - Обнинск - на Киев);
- Каширское шоссе (М4 «Дон» Москва - Новороссийск) (Е115);
- Рязанское шоссе (М5 «Урал» Москва - Челябинск) (Е30);
- Нижегородское шоссе (М7 «Волга» Москва - Уфа) (Е22);
- Ярославское шоссе (М8 «Холмогоры» Москва - Архангельск) (Е115);
- Новорижское шоссе (М9 «Балтия» Москва - Рига) (Е22);
- Ленинградское шоссе (М10 «Россия») (Е105);
- Можайское шоссе (А100 Москва - Бородино);
- Щелковское шоссе (А103 Москва - Щелково - Черноголовка);
- Дмитровское шоссе (А104 Москва - Дубна);
- Малое московское кольцо (А107);
- Большое московское кольцо (А108);
- Егорьевское шоссе (Р105 Москва - Касимов);
- Пятницкое шоссе (Р111 Москва - Солнечногорск);
- Рогачевское шоссе (Р113 Лобня - Рогачево);
- Носовихинское шоссе (Москва - Ликино-Дулево);
- Варшавское шоссе (Москва - Подольск - Обнинск - на Бобруйск);
- Калужское шоссе (Москва - Троицк - Обнинск - Калуга);
- Боровское шоссе (Москва - Внуково);
- Рублево-Успенское шоссе.

Анализ сильных и слабых сторон региона представлен в таблицах 3.3., 3.4.

Таблица 3.3. Анализ сильных и слабых сторон развития региона.

Сектор развития	Сильные стороны	Слабые стороны
Экономическое развитие	<p>Низкий инвестиционный риск региона делает регион привлекательным для инвесторов;</p> <p>Усиление темпа роста промышленного производства свидетельствуют о росте экономической активности в регионе;</p> <p>Высокая доля расходов бюджета на социальное обеспечение, образование способствует как развитию человеческого капитала, так и поддержке внутреннего спроса.</p> <p>Географическое положение (наличие рынков сбыта) и природно-климатические условия позволяют организовать конкурентоспособное производство сельскохозяйственной продукции.</p>	
Социальное развитие	<p>Состояние рынка сбыта на территории региона</p> <p>Высокая численность населения делает объемным потенциальный рынок сбыта продукции потребительских рынков.</p>	<p>Состояние рынка сбыта на территории региона</p> <p>Остается задолженность по заработной плате, особенно в промышленности и научной сфере, что сдерживает внут-</p>

	<p>Относительно высокий уровень платежеспособного спроса (очень низкий уровень безработицы, высокая среднемесячная номинально начисленная заработная плата, существенный рост величины реальных денежных доходов населения), стимулирует рост спроса на потребительских рынках.</p> <p>Существенный рост расходов населения, способствующий развитию торговли и производства потребительских товаров.</p> <p>Высокий уровень развития человеческого капитала</p> <p>Высокий уровень развития человеческого капитала способствует снижению социального риска и росту трудового потенциала области.</p> <p>В области развита система поддержки научной деятельности.</p>	ренный спрос.
Технологическое развитие	<p>Отраслевая специализация региона</p> <p>В структуре производства преобладает наукоемкая высокотехнологичная отрасль – машиностроение. Высокий научный потенциал области.</p> <p>Наличие источников развития производства – человеческого капитала и рынков сбыта продукции, способствует развитию производства на территории региона и привлечению инвестиций в регион.</p> <p>Состояние инфраструктуры региона</p> <p>Выгодное географическое положение. Область расположена в непосредственной близости к Москве. Это создает хорошие предпосылки для развития аграрного сектора экономики и легкой промышленности области. Область является связующим звеном Москвы и других регионов России.</p> <p>Преобладание непродовольственных товаров в структуре розничной торговли свидетельствует о высоком уровне платежеспособного спроса.</p> <p>Высокий уровень развития организованной розничной торговли (организованные торговые площади).</p> <p>Развитая транспортная инфраструктура способствует как внутрирегиональной миграции населения, так и снижению транспортных расходов предприятий.</p>	Высокий уровень загрязнения окружающей среды и высокий экологический риск (43 место среди регионов России). Высокая цена на землю и интенсивный рост цены
Политическое развитие	<p>Продуманные программы развития отраслей экономики региона и социальной сферы свидетельствует о намерениях местной власти по созданию и улучшению условий для привлечения инвестиций и экономическому развитию региона, росту уровня жизни населения.</p> <p>Активная политика местной власти по привлечению инвестиций.</p> <p>Развита система поддержки малого и бизнеса способствует улучшению институциональных условий работы бизнеса.</p>	

Таблица 3.4. Анализ возможностей и угроз для региона.

Возможности региона	Угрозы для региона
<p>Преимущества региона: Выгодное географическое положение – близость к Москве; Специализация промышленности на высокотехнологичных отраслях и высокий уровень развития науки; Высокий уровень развития человеческого капитала. Реализация конкурентных преимуществ Для реализации потенциала сельскохозяйственной отрасли необходимы инвестиции в технологии, квалифицированную рабочую силу, качественный посадочный материал, а также система государственной поддержки отрасли. Перспективным являются союзы и совместные предприятия с иностранными производителями сельскохозяйственной продукции, а также организация фермерских хозяйств. Специализация региона на наукоемких отраслях (машиностроении, химии и нефтехимии) делает экономику региона зависимой от инвестиций в НИОКР. Кроме того, производство этих отраслей является капиталоемким. Пока зависимость этих отраслей от внутреннего спроса чрезвычайно высока, а экспортные направления этих отраслей развиты не достаточно. Поэтому перспективой развития этих отраслей является повышение качества продукции и внедрение новых технологий. В качестве возможного источника финансовых средств и новых технологий будет позитивным, как сотрудничество с западными компаниями этих же отраслей, так и создание совместных предприятий. Перспективным с точки зрения вложений является растущий рынок платных услуг, особенно следует обратить внимание на туристический бизнес и социальные услуги (образование, культура, здравоохранение). В пищевой промышленности, которая также преобладает в структуре промышленного производства, перспективным является выпуск продукции с высокой добавленной стоимостью. Проводимые реформы и реализация программ развития региона создает возможности для привлечения инвестиций</p>	<p>Специализация региона на двух видах промышленности делает его экономику подверженной риску масштабного экономического спада, связанного со стагнацией хотя бы в одной отрасли. Подобный спад возможен в случае резкого снижения спроса на продукцию данных отраслей. Риск снижения платежеспособного спроса в результате роста уровня безработицы, связанного как со снижением спроса на продукцию отраслей экономики региона, так и со снижением уровня образования населения. Риск снижения платежеспособного спроса в результате увеличения задолженности по заработной плате в регионе. Риск усиления темпа инфляции, вызванный как интенсивным ростом цен производителей, так и дисбалансом спроса и предложения на конкретном рынке. Усиление темпа инфляции снижает покупательную способность населения, и соответственно, величину внутреннего платежеспособного спроса. Риск снижения инвестиционной привлекательности в результате роста инвестиционного риска региона. Рост инвестиционного риска возможен за счет роста как политических рисков, так и социальных рисков. Риск снижения инвестиционной привлекательности в результате снижения инвестиционного потенциала региона.</p>

4. ОПИСАНИЕ _____ РАЙОНА

Площадь района составляет 1500 км². Район граничит на северо-западе _____, на севере — _____, _____, на востоке - с _____ и _____, с юга — со _____ районами Московской области (рис. 4.1.).

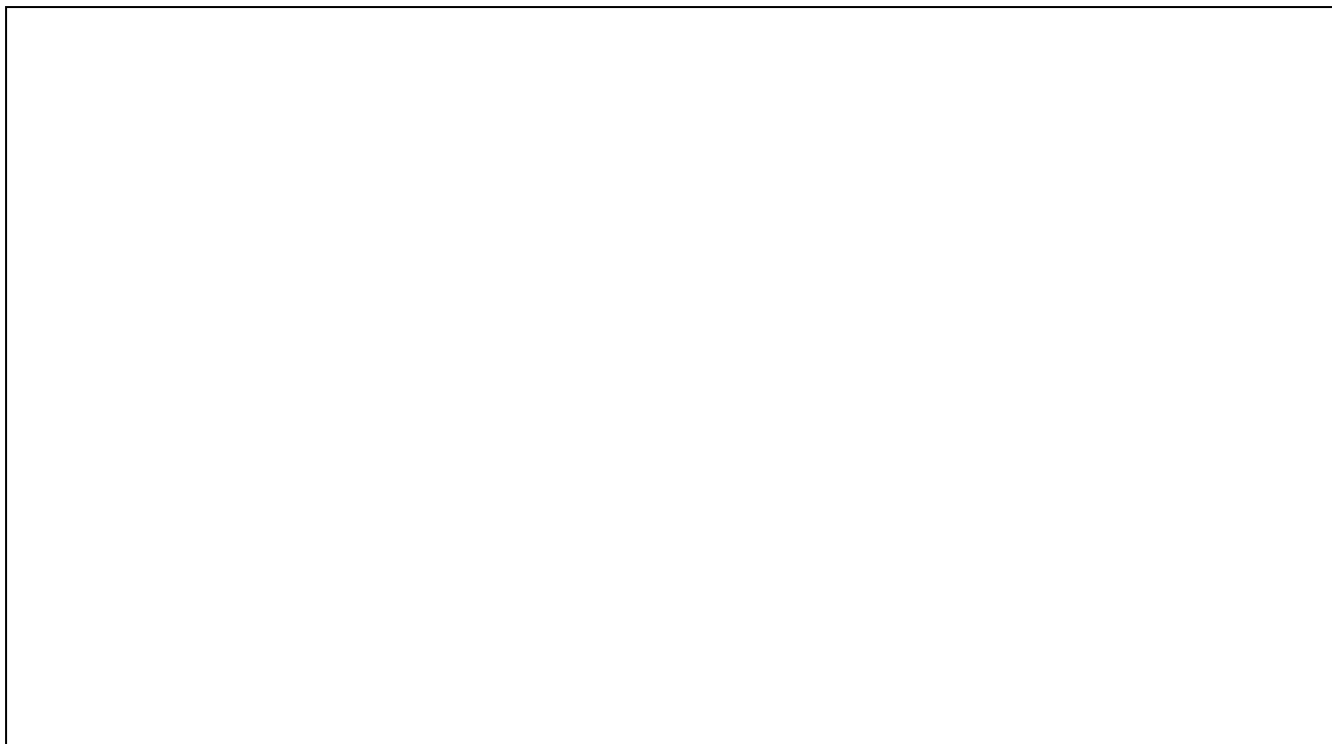


Рис. 4.1. Местоположение _____ района.

Площадь, занимаемая _____ районом, составляет 150 тысяч га. На территории его расположены города _____, а также 5 посёлков, 27 сельских округов (рис. 5.2.). В его 250 населенных пунктах проживают 245 тыс. чел. Район расположен в 46 км. от МКАД.

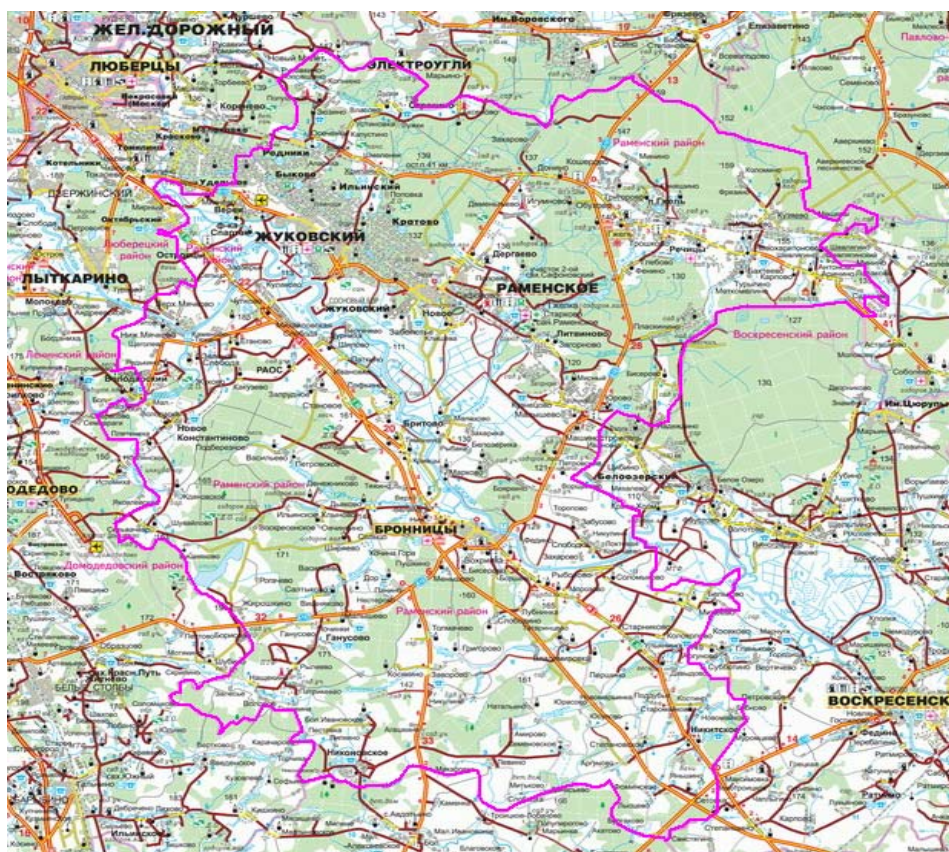


Рис. 4.2.: Карта _____ района.

Пойма Москвы-реки делит территорию края на две равные части. Северо-восточная часть представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими холмами и размытыми грядами, между которыми в начале прошлого века были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные – _____. На данный момент площади где ранее добывался торф, рекультивированы под посевные, огородные и садовые участки. По левобережью Москвы-реки, в которую впадают речки Пехорка (притоки Македонка и Хрипанка) и Гжелка (притоки Донинка и Дорка), много крупных озер.

Юго-западная часть района – более возвышенное и сухое, холмистое плато, местами изрезанное оврагами и довольно глубокими речными долинами, спускающимися к Москве-реке. Среди правых притоков наиболее крупные – _____ (каждая со своими притоками).

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле _____ пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 километров, а возле сел _____ и _____, доходит до 7-8 километров.

Среди малых рек можно выделить Пахру, которая по территории района проходит в своем нижнем течении и имеет общую длину 129 километров. Ширина ее русла местами достигает 30-40 метров. По своей длине, река имеет различный характер (участки со спокойным и бурным течением).

Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. На левом берегу Москвы-реки преобладают хвойные породы, а в юго-западной части района в основном лиственные леса.

Полезные ископаемые края представлены несколькими видами минерального сырья: глинами, песками, камнем, самым известным из них является мячковский белый камень-известняк.

Район занимает второе место в Подмосковье по запасам кварцевых песков. С 1969 года на

базе _____ месторождения работает _____ горнообогатительный комбинат, который за год добывает и обогащает свыше миллиона тонн песка для нужд металлургических и стекольных заводов.

Климат района умеренно-континентальный. Средняя температура июля +18С°, средняя температура января -10С°. Максимальная температура зимы -40С°, максимальная температура лета + 38С°.

С _____ года в состав района входят 6 городских и 15 сельских поселений:

- городское поселение Быково;
- городское поселение Ильинский;
- городское поселение Кратово;
- городское поселение Раменское;
- городское поселение Родники;
- городское поселение Удельная;
- сельское поселение Верейское;
- сельское поселение Вялковское;
- сельское поселение Ганусовское;
- сельское поселение Гжельское;
- сельское поселение Заболотьевское;
- сельское поселение Константиновское;
- сельское поселение Кузнецовское;
- сельское поселение Никоновское;
- сельское поселение Новохаритоновское;
- сельское поселение Островецкое;
- сельское поселение Рыболовское;
- сельское поселение Сафоновское;
- сельское поселение Софьинское;
- сельское поселение Ульянинское;
- сельское поселение Чулковское.

На сегодняшний день на территории района работает более 40 крупных и средних предприятий. Это район авиационной промышленности, космонавтики, военно-промышленного комплекса, мощного индустриального строительства. Здесь расположены: Центральный институт имени _____, испытательный институт, завод _____, _____ приборостроительное конструкторское бюро _____ и _____ приборостроительный завод _____, где создают и воплощают в жизнь самые грандиозные авиационные проекты. Федеральный научно-производственный центр «_____» — ведущий в России разработчик _____ оборудования. Тысячи приборов, систем и комплексов.

Экологическое положение района. _____ район является достаточно развитой в промышленном отношении территорией. Индустриальные территории занимают 19% его площади, причем 70% из них расположены вдоль железной дороги Москва-Рязань, а 20 % - вдоль автотрассы _____.

Основное воздействие на природную среду оказывают выбросы в атмосферу загрязняющих веществ, значительное водопотребление, сброс загрязненных стоков, стихийные свалки промышленных и бытовых отходов. На территории района нет крупных промышленных предприятий, способных существенно загрязнять атмосферу. Основным источником загрязнения является транспорт. По показателям загрязнения атмосферы район занимает среднее положение среди других районов Московской области. Реальными замерами загрязненности воздуха не установлены превышения максимально- разовых концентраций (ПДК). Лесные массивы занимают 32% площади _____ района и оказывают положительное влияние на состоя-

ние атмосферного воздуха.

Наиболее важным водотоком на территории _____ района является р. Москва. Она попадает на территорию района с большим загрязнением. Влияние сбросов с территории района на состояние реки в целом незначительно, то же относится к рекам _____. В отличие от этих водоёмов состояние малых рек не удовлетворительное. По территории района протекают 22 реки, каждая средней степени загрязнённости. Анализы показывают, что в последние годы происходит улучшение экологического состояния рек района.

Население региона получает практически 100% питьевой воды из артезианских скважин. В _____ районе действует в целом эффективная система водоснабжения питьевой водой. Многочисленные анализы районного и областного центров _____ подтверждают, что качество подземных вод удовлетворительно.

На территории района преобладают земли сельскохозяйственного значения (47,2%). Почвы в основном дерново-подзолистые. По данным региональных эколого-геохимических работ, на основной территории района почвы со слабым суммарным загрязнением. Превышение предельно допустимых концентраций по свинцу наблюдается вблизи автотранспортных магистралей.

Растительность района в целом характерна для центра Европейской части России: сохраняются обширные площади, занятые лесами. Ведутся работы по озеленению г. _____ и других населённых пунктов.

На территории района 80000 садовых участков. Результатом деятельности садоводов, в частности, стало огромное количество стихийных свалок. Увеличилось посещение лесов населением, и это вызвало захламливание лесов.

В _____ районе расположены шесть особо охраняемых природных территорий. Все они относятся к памятникам природы областного значения. Наиболее ценным является памятник природы «_____». Этот разрез является единственно доступным местом для изучения обнажённого яруса. В настоящее время ведётся работа по приданию этому объекту статуса особо охраняемой территории федерального значения.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Состав оцениваемого дома.

№	Наименование объекта	Литера
1.	Жилой дом	А
2.	Веранда	а
3.	Мансарда	А1
4.	Балкон	а1

12. 5.2. Основные характеристики дома (по данным материалов дела)

Наименование	Описание
Юридический адрес владения	
Правоустанавливающие документы на землю	-
Иные документы	Технический паспорт на жилой дом составленный филиалом ГУП МО «_____»
Форма участка	-



Количество этажей	1
Наличие мансарды	есть
Форма крыши	скатная
Наличие электроразводки	нет
Наличие водоснабжения	нет
Наличие канализации	нет
Общая площадь	121,5 м.кв.
Материал фундамента	Сборные бетонные блоки
Материал стен	Брус 150 x150
Материал перекрытий	Дерево
Материал стропильной системы	Дерево
Материал кровли	Металлочерепица
Характеристика проемов	Информация отсутствует
Характеристика дверей	Информация отсутствует
Отделка	Вагонка
Полы	Дощатые
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-7
Класс качества отделки	Информация отсутствует
Прочее	-

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Основываясь на анализе и принимая во внимание назначение земельного участка, на котором расположен Объект оценки – для индивидуального жилищного строительства, экономическую целесообразность, юридические ограничения, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и оптимальным использованием Объекта оценки является круглогодичное проживание.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.

Для определения рыночной стоимости недвижимости, как правило, используются три стандартных подхода: затратный, сравнительный и доходный.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При

оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Так, например, продажа земельных участков, которые служат получению дохода, происходит преимущественно по капитализированной стоимости будущих доходов, так что в этом случае было бы логично отдать приоритет доходному методу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения рыночной стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

7.1. Методика затратного подхода.

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценке природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта. Например, если в результате добычи полезных ископаемых, изымается или разрушается плодородный слой почвы, то минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой теряемой или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для компенсации потери первого участка как природного объекта. Аналогично, при использовании участка для ведения сельского хозяйства минимальной величиной платы должны быть затраты на поддержание плодородия используемых сельскохозяйственных угодий.

7.2. Методика сравнительного подхода.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов

аналогов и объекта оценки.

В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам.

Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Обычно из базы для сопоставления выделяют также цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти при отчуждении участка земли для соответствующих нужд, поскольку они могут содержать элементы принуждения.

7.3. Методика доходного подхода.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

Данный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. К методам оценки земли, применяемым в рамках данного подхода, относят метод прямой капитализации дохода (земельной ренты), а также методы дисконтированных денежных потоков. При использовании доходного подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу. Потоки доходов от коммерческого использования имущества и выручка от его перепродажи (реверсия) за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую (пересчитанную на сегодняшний день) общую стоимость. Расчеты стоимости по методам, отнесенным к данному подходу, основаны на соотношении:

$$V = I / R$$

Где

I — доход,

R — норма или коэффициент капитализации

Однако техника расчетов достаточно сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а норма капитализации или соответствующий мультипликатор зависят как от состояния экономики и финансовой системы страны, системы правовых гарантий участникам земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка.

Поэтому использование данного метода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения адекватных значений нормы капитализации и иных факторов.

Норму или коэффициент капитализации определяют на основе исследования приемлемых ставок дохода от эксплуатации аналогичных объектов недвижимости с учетом анализа факторов риска и дисконта (применительно к конкретным условиям данной страны и города) по методике кумулятивного построения или иными способами.

При применении доходного подхода, стоимость приносящей доход недвижимости определя-

ется величиной, качеством и продолжительностью периода получения всех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем в процессе оставшейся экономической жизни. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, должен пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Цена владения (пользования) может определяться не только через величину постоянного потока дохода (арендной платы). Это может быть любое, выраженное в денежной форме определение потребительской полезности или ценности недвижимости, как товара. Например, при оценке земли под строительство жилого дома можно рассматривать доход не от аренды жилых помещений, а от продажи их в собственность.

При оценке стоимости объекта недвижимости доходными методами следует учитывать, что рыночная стоимость зависит от текущей стоимости не любого из возможных использований, а только наиболее эффективного использования объекта. Поэтому при решении задачи нахождения текущей стоимости приходится определять цену аренды помещений при различных вариантах функционирования недвижимости. Оценщик должен проанализировать весь диапазон цен аренды на аналогичные помещения при разных функциональных и технических характеристиках с учетом затрат на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта оценки, оплату коммунальных услуг, содержание управленческого персонала, рекламу, маркетинг и прочее. Необходимо также учесть денежные отчисления для покупки или постройки в будущем нового объекта взамен изношенного.

Все денежные потоки рассматриваются с учетом их стоимости во времени и риска неполучения прогнозируемой величины дохода. Ставки дисконта при доходном подходе играют роль целевой прибыли на инвестиции в недвижимость. То есть, решается задача определения цены объекта на основе анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли.

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Для выбора подходов оценки был проведен сравнительный анализ информации о рынке соответствующей недвижимости с сведениями необходимыми для применения того или иного подхода.

Затратный подход – как уже было отражено выше, при оценке стоимости земельных участков затратный подход используется как вспомогательный (например, для выделения из общего денежного потока, формируемого застроенным земельным участком части, приходящейся на сам земельный участок). В данном случае, согласно поставленной задаче, оценке подлежит незавершенное строительство без стоимости земельного участка для оценки которых, учитывая их особенности, затратный подход незаменим. Для оценки улучшений использовался затратный подход.

Сравнительный подход – для применения сравнительного подхода при оценке земельных участков необходимо наличие информации о продаже сопоставимых объектов. Однако в случае отсутствия информации по фактическим сделкам возможно использование данных о предложении продаж сопоставимых объектов-аналогов. На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждённой распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002г., «при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)». Сравнительный подход использовался, для определения рыночной стоимости земельного участка, расчет приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.

Доходный подход – денежный поток от незастроенного земельного участка может формироваться в результате сдачи его в аренду или строительства на его территории, какого либо объекта приносящего доход.

Величина гипотетического денежного потока в результате застройки участка улучшениями и последующей эксплуатации как единого комплекса зависит от значительного числа параметров, каждый из которых может существенным образом повлиять на конечную стоимость объекта оценки. Применение данного подхода может внести значительную погрешность в итоговый результат. Доходный подход при определении стоимости объекта оценки не использовался, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.

9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

- Определение полной стоимости замещения здания (помещения);
- Определение величины общего накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания (помещения);
- Определение стоимости замещения здания (помещения) путем вычета общего накопленного износа из полной стоимости замещения здания (помещения);
- Определение рыночной стоимости земельного участка (в данном случае не оценивался);
- Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и стоимости замещения здания (помещения).

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ДОМА, НАДВОРНЫХ ПОСТРОЕК И СООРУЖЕНИЙ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Существуют четыре основных метода определения стоимости строительства и ремонтных работ:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы - текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м объема, 1 кв. м площади, 1 м протяженности и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим или иным, в соответствии с заданием об оценке, ценам.

Индексный метод состоит в расчете стоимости на основании Положений о переоценке основных фондов путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

В данном случае, взвесив плюсы и минусы методов затратного подхода оценщиком для определения стоимости строительства, учитывая наличие укрупненных данных о аналогичных объектах, был использован метод сравнительной единицы.

Под полной стоимостью замещения в настоящем отчете понимается стоимость замещения

без учета износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:
Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года
Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.
Определение полной стоимости замещения объекта с учетом действующих налогов и сборов, а также прибыли застройщика.

Методика определения данных показателей приведена ниже:

Восстановительная стоимость коттеджа в ценах 2003-го года определяется на основе сборников Укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС) «ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ» как произведение площади оцениваемого объекта на стоимость 1 единицы площади аналогичного объекта недвижимости, приведенного в сборнике УПСС разработанного _____ г. Москва.

Объект аналог № 4.1.1.32

Наименование	Описание
Количество этажей	1
Наличие мансарды	есть
Форма крыши	скатная
Наличие электроразводки	нет
Наличие водоснабжения	нет
Наличие канализации	нет
Общая площадь	139 м.кв.
Материал фундамента	Сборные бетонные блоки
Материал стен	Оцилиндрованное бревно
Материал перекрытий	Дерево
Материал стропильной системы	Дерево
Материал кровли	Волнистые асбестоцементные листы
Характеристика проемов	Окна простые деревянные
Характеристика дверей	Простые щитовые
Отделка	Простая
Полы	Дощатые
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Класс конструктивной системы	КС-7
Класс качества отделки	Эконом
Прочее	-

Для полного приведения объекта аналога к оцениваемому необходимо произвести корректировку на отличие конструктивных элементов стен и кровли.

Индекс перехода от цен 2003 г. к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене _____ «Индексы цен в строительстве» № ____ от _____ года.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль застройщика отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Последний на российском рынке достаточно высок. Минимальный уровень дохода для строительных фирм для строительства жилых кот-

теджей на расстоянии около 60 км от МКАД составляет от 12 до 19% от затрат на строительство. Аналитики по-разному оценивают предпринимательскую прибыль при строительстве.

На нижеприведенном графике¹ представлены зависимости предпринимательской прибыли по мере удаления от МКАД (к центру Москвы и от Москвы).

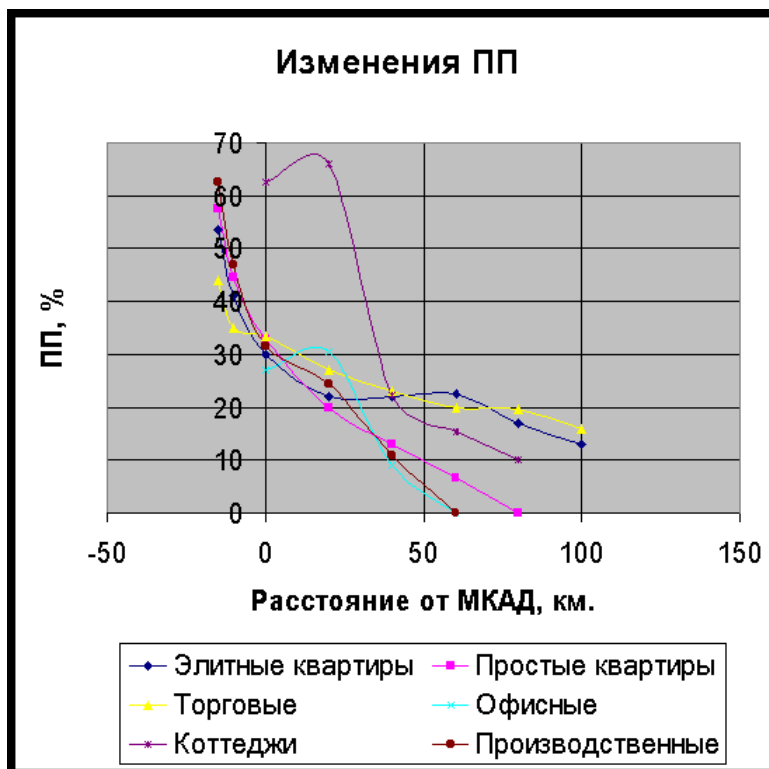


Таблица 9.4. Данные о прибыли предпринимателя при строительстве наиболее типичных объектов недвижимости.

№ п/п	Наименование	Предпринимательская прибыль, %							
		Центр Москвы	На расстоянии 3-его кольца	Около МКАД	20 км от МКАД	40 км от МКАД	60 км от МКАД	80 км от МКАД	100 км от МКАД
1	Квартиры бизнес-класса (кирпич/монолит)	49-58	39-46	28-32	20-24	--	19-26	-	10-16
2	Квартиры в панельных домах (типа П-44; П-3М)	56-59	42-47	31-35	18-22	12-14	5-8	0	--
3	Торговые площади	42-46	32-38	29-38	24 - 30	20-26	20	18-21	15-17
4	Офисные площади (класса В2 и ниже)	57-68	45-49	31-32	23-26	10 - 12	0	--	--
5	Производственные площади	--	--	26-28	29-32	8-10	0	--	--
6	Загородные владения	--	--	59-66	65-68	25-42	12-19	10	--

Прибыль предпринимателя определялась как средний арифметический показатель для квартир бизнес-класса, расположенных до 20 км от МКАД: $(12 + 19) / 2 = 15 \%$. как наиболее типичная в настоящих условиях.

¹ к.т.н. Яскевич Е.Е. «Определение прибыли предпринимателя», источник: Вестник оценщика .Appraiser.ru

Таблица 9.5. Определение полной стоимости замещения дома.

Наименование	Показатель
Общая площадь дома, м.кв.	121,5
Восстановительная стоимость удельной единицы мансардного жилого дома из оцилиндрованного 139 м.кв., руб. в ценах 01.01.2003 г. Справочник оценщика «Жилые дома» УПСС 2003 г. (Жилые дома 1-2 этажные деревянные 4.1.1.32)	4576,12
Восстановительная стоимость удельной единицы мансардного жилого дома из оцилиндрованного 139 м.кв., руб. в ценах 01.01.2003 г. Справочник оценщика «Жилые дома» УПСС 2003 г. (Жилые дома 1-2 этажные деревянные 4.1.1.32) без учета стоимости коммуникаций и прочих затрат	4532,13
Восстановительная стоимость удельной единицы мансардного жилого дома из оцилиндрованного 139 м.кв., руб. в ценах 01.01.2003 г. Справочник оценщика «Жилые дома» УПСС 2003 г. (Жилые дома 1-2 этажные деревянные 4.1.1.32) без учета стоимости коммуникаций и прочих затрат с корректировкой на брусчатые стены и перегородки (0,76)*	4140,2
Восстановительная стоимость удельной единицы мансардного жилого дома из бруса 139 м.кв., руб. в ценах 01.01.2003 г. Справочник оценщика «Жилые дома» УПСС 2003 г. без учета стоимости коммуникаций и прочих затрат с корректировкой кровли на металлочерепицу (2,77)**	4974,2
Восстановительная стоимость в ценах 2003 г., руб.	604366
Индекс перехода к ценам марта 20__ г. по Московской области (_____, № _____ стр. № 30)	2,62
Восстановительная стоимость в ценах марта 20__ г., руб.	1583439
Восстановительная стоимость в ценах марта 20__ г., с НДС 18%, руб.	1868458
Прибыль застройщика 15 %, руб., (Коэффициент 1,15);	280268
Полная стоимость замещения жилого дома в ценах марта 20__ года с учетом НДС и предпринимательской прибыли, руб.	2148726

* - Поправка на наличие брусчатых стен

** - Поправка на наличие конструкции кровли из металлочерепицы принята по данным приложения к изданиям _____ года для условий строительства в Московской области – «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» стр.30.

9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Общая величина накопленного износа здания складывается из физического, функционального и внешнего износа.

Следующий этап затратного метода - определение износа. Износ можно определить, как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки. Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Расчет физического износа

Физический износ является результатом возникновения в процессе эксплуатации ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустраняемым

Неустраняемый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Расчет величины физического износа производится с учетом возраста и данных визуального осмотра; описание состояния конструктивных элементов здания приведено в разделе настоящего Отчета «Описание объекта оценки»;

Оценка степени физического износа конструктивных элементов и здания в целом производилась в соответствии с правилами оценки физического износа жилых зданий [ВСН 53-86 (р)] с точностью до 5...10%.

Физический износ конструкций, элемента или системы элементов определяется по формуле:

$$(3) \quad \Phi_{ki} = \sum_{i=1}^{i=n} \left(\Phi_i \frac{P_i}{P_k} \right),$$

где Φ_{ki} - физический износ конструкции, элемента, %;

Φ_i - физический износ участка конструкции, элемента, %;

P_i - размеры (площадь или длина) поврежденного участка, м.кв. или м;

P_k - размеры всей конструкции, м.кв. или м;

n - число поврежденных участков.

Физический износ здания в целом определяется по формуле:

$$(4) \quad \Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} (\Phi_{ki} L_i),$$

где Φ_z - физический износ здания, %;

L_i - коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов, систем.

Таблица 9.6.1. Определение физического износа жилого дома.

Таблица 9.6.2.: Классификация жилых зданий (по данным МосЖилНИИпроект).

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Таким образом, здание имеет 4 группу капитальности и нормативный срок жизни 50 лет. Согласно представленным данным год постройки является 2006 год.

Таблица 9.6.1.

Показатель	Значение
Группа капитальности здания	IV
Срок жизни здания, г.	50
Эффективный возраст здания на дату оценки, г.	3
Остаточный срок экономической жизни на дату оценки, г.	47
Физический износ, %	6

Физический износ жилого дома составляет 6 %.

Расчет функционального износа.

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Жилой дом на момент оценки соответствовал объемно планировочным решениям, относящимся к данному сегменту рынка. Отсутствие коммуникаций является устранимым признаком функционального устаревания, однако при расчете полной стоимости замещения учет стоимости коммуникаций не производился. В данном случае функциональное устаревание учтено расчетом. Функциональный износ равен 0.

Расчет внешнего износа.

Экономический (внешний) износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

В рамках данного подхода при определении внешнего износа использовался метод определения потерь в доходе.

Основным фактором экономического износа является глобальный экономический кризис.

По оценке Всемирного банка, российский кризис 2008 года «начался как кризис частного сектора, спровоцированный чрезмерными заимствованиями частного сектора в условиях глубокого тройного шока: со стороны условий внешней торговли, оттока капитала и ужесточения

условий внешних заимствований, в то время как финансовое положение в государственном секторе было чрезвычайно устойчивым».

Обозреватель журнала Research Алексей Байер в «Ведомостях» от _____ года писал, что удар глобального кризиса по России был сильнее, чем по экономикам иных стран вследствие 3-х причин: «американской финансовой катастрофы», негативно отразившейся на всех рынках и финансовых системах развивающихся стран; падения цен на нефть при значительной зависимости России от её экспорта; политических ошибок российского руководства. Автор высказал предположение, что если все три фактора сравнимы, то «с середины года рынок потерял около 600 пунктов только из-за ухудшения инвестиционного климата в России - из-за конфликта с Грузией и из-за ссоры акционеров ТНК-ВР, атаки на Мечел».

Экономист, бывший советник президента России (2000—2005) А. Н. Илларионов в октябре _____ года полагал, что российский фондовый кризис следует отсчитывать от _____ года, когда российские биржевые индексы перестали расти, и началось падение.

Начавшееся в конце мая _____ года снижение котировок акций российских компаний стало перерастать в обвал в конце июля. По мнению ряда СМИ и финансовых аналитиков, первое резкое падение котировок произошло вследствие заявлений премьер-министра Владимира Путина в адрес руководства компании «_____» 24 июля.

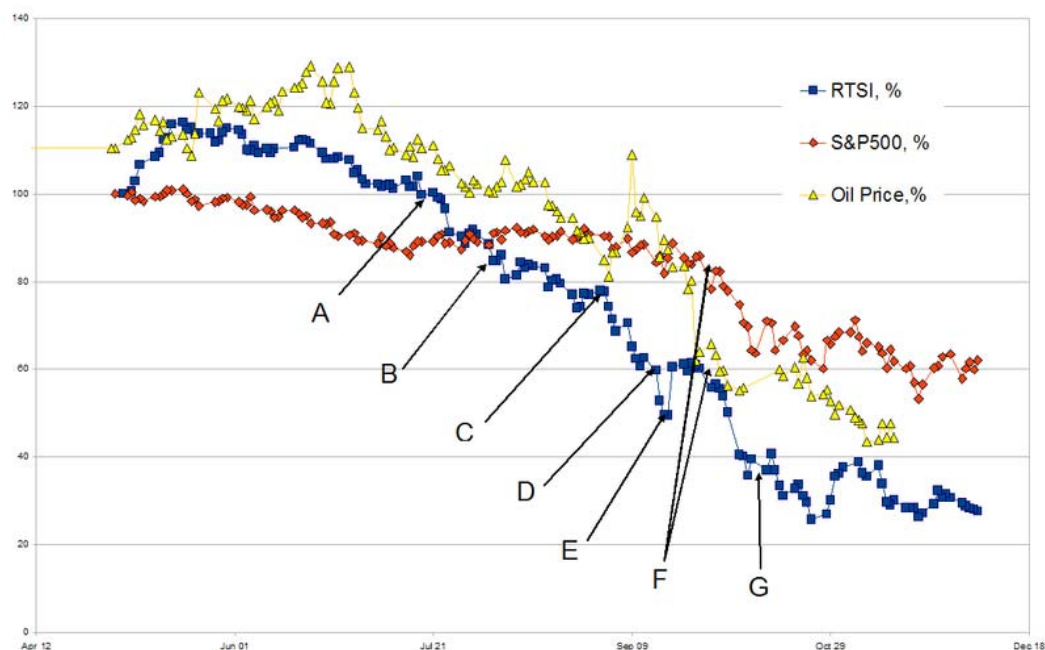


Рис. 9.6.3. Индекс РТС в сравнении с S&P 500 и ценами на сырую нефть.

Все цены в процентах относительно значений на 1 Мая 2008 года. **A** - Владимир Путин критикует Мечел; **B** - начало Войны в Южной Осетии; **C** - Признание Россией независимости Абхазии и Южной Осетии; **D** - Алексей Кудрин заявляет, что «системный кризис отсутствует»; **E** - пакет мер по спасению основных банков; **F** - Глобальный финансовый кризис октября _____ года; **G** - Президент Дмитрий Медведев объявляет дополнительное финансирование поддержки финансовой системы

В качестве точки отсчета выбрано _____ г. когда произошло первое резкое падение котировок акций российских компаний.

Для определения потерь в доходе от сдачи загородной недвижимости в аренду необходимо определить динамику средней стоимости найма коттеджей от временного периода. Компанией «_____» проводится ежемесячный мониторинг рынка жилья, в том числе сегмента касающегося аренды загородной недвижимости. (http://miel.ru/analytics/Arenda/09_arendajuli.rar). В связи с существенным ослаблением рубля по отношению к доллару США, динамика изменения средней стоимости найма коттеджей в рублевом и долларовом исчислении выглядит по-

разному. Например, если рассматривать юго -восточное направление, где расположен оцениваемый объект, прирост средней стоимости найма загородного жилья составил 10,51% (для устранения сезонного эффекта рассматривался годовой период). В тоже время в долларом исчислении тот же показатель снизился практически на 2%.

Динамика средней стоимости найма коттеджей в зависимости от направления, руб.мес

месяц	окт.08	ноя.08	дек.08	январ.09	фев.09	мар.09	апр.09	май.09	июн.09	июл.09	авг.09	сен.09	окт.09		
Север	168558	90501	195954	155196	191099	190704	188292	133270	163023	214745	220374	193036	192386	-0,34	14,14
Северо-Восток	100621	81667	164045	194400	151066	147430	98668	119061	111899	146136	173786	129950	150893	16,12	49,96
Восток	92625	76990	115498	209725	128069	126473	115022	108165	97266	102992	184086	104276	110024	5,51	18,78
Юго-Восток	101997	88067	131510	162745	112329	141154	106284	81657	95024	107168	99887	107776	104592	-2,95	2,54
Юг	142650	124525	152194	140357	230995	184253	190400	160192	172706	177850	151988	176529	150656	-14,66	5,61
Юго-Запад	193973	163444	172023	152183	167181	193354	146778	133971	175415	310232	227493	177055	124092	-29,91	-36,03
Запад	247658	270710	273646	268175	257774	266407	218144	199667	271777	292899	322497	192540	226904	17,85	-8,38
Северо-Запад	130916	190630	170142	201852	160708	162390	179486	165035	178061	243664	247905	194770	136498	-29,92	4,26

Динамика средней стоимости найма коттеджей в зависимости от направления, руб.мес

месяц	июн.08	июл.08	авг.08	сен.08	окт.08	ноя.08	дек.08	январ.09	фев.09	мар.09	апр.09	май.09	июн.09		
Север	160064	157824	137823	128660	168558	90501	195954	155196	191099	190704	188292	133270	163023	22,32	1,85
Северо-Восток	93007	83598	109059	87534	100621	81667	164045	194400	151066	147430	98668	119061	111899	-6,02	20,31
Восток	98805	100913	114096	67431	92625	76990	115498	209725	128069	126473	115022	108165	97266	-10,08	-1,56
Юго-Восток	118180	99671	100686	80235	101997	88067	131510	162745	112329	141154	106284	81657	95024	16,37	-19,59
Юг	162067	185683	133504	113241	142650	124525	152194	140357	230995	184253	190400	160192	172706	7,81	6,56
Юго-Запад	156128	170149	179421	175167	193973	163444	172023	152183	167181	193354	146778	133971	175415	30,93	12,35
Запад	216985	268906	278980	221026	247658	270710	273646	268175	257774	266407	218144	199667	271777	36,12	25,25
Северо-Запад	134019	149741	135328	126020	130916	190630	170142	201852	160708	162390	179486	165035	178061	7,89	32,86

Исходя из вышеизложенного, возможные потери в доходах от сдачи объектов загородной недвижимости связанные с кризисом не выявлены. Внешний износ не установлен и равен нулю.

Расчет стоимости замещения.

Стоимость замещения здания (помещения) определяется путем вычитания из полной стоимости замещения общего, накопленного износа.

Таблица 9.6.4. Определение стоимости замещения объекта недвижимости.

Наименование объекта	Полная стоимость замещения, руб.	Износ физический	Износ функциональный	Износ внешний	Износ общий	Стоимость замещения руб.
Жилой дом	2148726	6%	0%	0%	6%	2019802

Вывод: Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости расположенного на земельном участке рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке недвижимости составляет 2019802 рублей.



10. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Данный подход включает два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Как правило, стоимость объектов, завершаемых строительством в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки от эксплуатации объекта оценки. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объекта, расположенного на земельном участке без стоимости земли. На объект не подведено электричество, и другие коммуникации, что является неотъемлемым условием сдачи в аренду земельного участка с жилым домом. Разграничение денежных потоков, приходящихся на строение, землю и другие сооружения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более-менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.

11. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. В данном случае заданием на оценку необходимо определить стоимость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенного на земельном участке без стоимости земли, однако, все объекты аналоги предлагаются с учетом стоимости земельного участка. Метод остатка предусматривает оценку стоимости строения объекта оценки и земельного участка с последующим вычитанием из общей стоимости предложения стоимости земельного участка и корректировки строения. При анализе объектов аналогов не удалось получить полную ценообразующую информацию о предполагаемых на продажу строениях, что может привести при расчетах в рамках данного подхода к существенным погрешностям. Оценщиком было принято решение отказаться от использования сравнительного подхода.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОМА

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью ответов на вопросы суда. В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: затратного, сравнительного и доходного подходов.

Согласование результатов, полученных различными методами, как правило, проводится путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Как следует из выводов, сделанных Оценщиком в процессе подготовки настоящего отчета, из трех оценочных подходов использовались один – затратный.

Исходя из вышеизложенного, и руководствуясь своим опытом и профессиональными знаниями, Оценщик счел возможным придать следующие удельный вес величине стоимости, полученной затратным подходом - 1,0 (100%). Результаты согласования представлены в таблице.

Таблица № 12.1. *Согласование результатов оценки.*

Подходы	Стоимость, руб.	Удельный вес	Результат
Затратный	2 019 802	1	2 019 802
Сравнительный	Не производился	--	--
Доходный подход	Не производился	--	--
ИТОГО с учетом округлений:	--	--	2 020 000

Вывод: Рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу: _____, на дату оценки _____ года с учетом округления и НДС составляет:

2 020 000 (Два миллиона двадцать тысяч) рублей.

13. ОТВЕТЫ НА ПОСТАВЛЕННЫЕ СУДОМ ВОПРОСЫ.

1. Определить действительную стоимость дома, расположенного по адресу: _____, по состоянию на _____ года?

Рыночная стоимость дома, расположенного по адресу: _____, на дату оценки _____ года с учетом округления и НДС составляет: 2 020 000 (Два миллиона двадцать тысяч) рублей.

Эксперт - оценщик: _____ Ф.И.О.

Генеральный директор
ООО «ТехСтройЭкспертиза» _____ Гезь В.А.

