

№ 007 ОТ «16» СЕНТЯБРЯ 2011 ГОДА

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УБЫТКОВ – СУММЫ РАСХОДОВ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ РЕАЛЬНОГО УЩЕРБА И УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ, ВОЗНИКАЮЩИХ ВСЛЕДСТВИЕ НАРУШЕНИЯ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ – ДОМОВЛАДЕНИЕМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. РОМАШКА, Д.12, В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД,

ПО СОСТОЯНИЮ НА 13.09.2011 Г.

ПРОЕКТ

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	4
1.3. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	5
1.4. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ.....	6
1.6. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	6
1.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
2. АНАЛИЗ СОБРАННЫХ ДАННЫХ.....	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	11
2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.5. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	18
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	18
4.2. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.....	26
4.4. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ.....	28
4.5. СВОДНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИЗЫМАЕМОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ.....	29
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	30
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
7. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ.....	33
8. УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ.....	34
9. ПРОЧИЕ УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ВОССТАНОВЛЕНИЕМ НАРУШЕННОГО ПРАВА.....	35
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СУММЕ РАСХОДОВ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ.....	37
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Договором № 007, ООО «ТЮЛЬПАН» произвело оценку суммы расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, возникающих вследствие нарушения права по владению имуществом – домовладением, расположенным по адресу: г. Москва, Ул. ромашка, д.12, в связи с изъятием для муниципальных нужд.

Заказчик оценки: ОАО «XXX».

Дата проведения оценки: 13.09.2011 г.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, с учетом оговоренных в соответствующей части Отчета ограничивающих условий и сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что общая сумма величины убытков, причиненных изъятием домовладения, принадлежащего на праве собственности Ивановой (доля в собственности 1,00), расположенного по адресу: г. Москва, Ул. ромашка, д.12, составляет:

Адрес домовладения	Собственники домовладения	Доля в собственности	Итого стоимость домовладения без учета стоимости земельного участка, руб.	Итого стоимость домовладения с учетом стоимости земельного участка, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на транспортировку имущества, руб.	Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (без учета стоимости земельного участка)	Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (с учетом стоимости земельного участка) (
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	2 150 094р.	11 930 371р.	0р.	28 320р.	2 178 414р.	11 958 691р.

Отчет об оценке содержит описание объекта оценки, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Стандарты саморегулируемой организации Оценщика: СТАНДАРТ 1 (МСО 1) «Рыночная стоимость как база оценки», СТАНДАРТ 2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости», СТАНДАРТ 3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке».

Срок легитимности данного Отчета в полном соответствии с требованиями п. 26 Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», составляет 6 месяцев.

**Генеральный директор
ООО «ТЮЛЬПАН»**

_____/XXXXXX.X.X./

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основание для проведения оценки	Договор № 007
Цель проведения оценки	определение суммы расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, возникающих вследствие нарушения права владения имуществом
Задача проведения оценки	для проведения финансовых взаиморасчетов между Заказчиком и Собственником
Объект оценки	домовладение, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. ромашка, д.12
Собственник	Иванова (доля в собственности 1,00)
Оцениваемые права	право собственности на домовладение
Вид определяемой стоимости	Рыночная (в соответствии со Стандартами оценки обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 256, 255, 254 (ФСО №№ 1,2,3) от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки) стоимость убытков - сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, возникающих вследствие нарушения права по владению имуществом.
Заказчик	ОАО «XXX» Адрес: Банковские реквизиты:
Оценщик	
Дата проведения оценки	«13» сентября 2011г.
Дата осмотра	«09» сентября 2011г.
График проведения оценки	«09» сентября – «16» сентября 2011г.
Дата составления Отчёта	«16» сентября 2011г.
Курс доллара на дату оценки¹	30,3034 руб. за 1 долл. США
Применяемые стандарты	Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 Стандарты саморегулируемой организации Оценщика НП «Межрегиональный союз оценщиков»: СТАНДАРТ 1 (МСО 1) «Рыночная стоимость как база оценки», СТАНДАРТ 2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости», СТАНДАРТ 3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке».

1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничивающих условий:

- Отчёт достоверен только в полном объёме и лишь для указанных в нём целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчёт об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Настоящий отчет не может быть опубликован полностью или по частям, а также не могут быть опубликованы ссылки на отчет и данные, содержащиеся в отчете, в т.ч. личные данные Оценщика, без его письменного согласия;
- Вся предоставленная Заказчиком документация на объект оценки является достоверной, Оценщик не проводил ее проверки. Ответственность за достоверность предоставленной документации несет Заказчик;

¹ По данным сайта www.cbr.ru

- Оцениваемые права собственности и аренды рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, если иное в соответствующей части Отчета не оговорено особо;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на состояние и стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых;
- Сведения, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации;
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний и присутствия в суде по поводу настоящего отчета или Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- Заказчик принимает условие защитить Оценщика от расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий Оценщика;
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Осмотр объекта оценки был произведен 09.09.2011г. Оценщик делает допущение, что с даты осмотра никаких существенных изменений качественного состояния объекта оценки не произошло;
- Данные Оценщиком заключения о стоимости Объекта оценки не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно. Итоговые значения получены при использовании округленных показателей.

В ходе расчетов, кроме вышеуказанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В этом случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.3. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

1. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки» «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Стандарты саморегулируемой организации Оценщика: СТАНДАРТ 1 (МСО 1) «Рыночная стоимость как база оценки», СТАНДАРТ 2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости», СТАНДАРТ 3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке».

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Приведенная в Отчете информация, на основе которой проводился анализ, делались предположения и выводы, была представлена Заказчиком и является на взгляд Оценщика, достоверной и не содержащей фактических ошибок.
5. Работа по оценке стоимости выполнена оценщиком

1.4. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256) проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.6. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В качестве методической основы для проведения оценки использованы следующие нормативные документы, в том числе обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.06 г. № 157-ФЗ.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007г. № 129-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных видов деятельности» от 8 ноября 2007г. № 258-ФЗ.
6. Международные стандарты оценки в редакции 2007 года (МСО 2007 или IVS 2007).
7. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 256, ФСО №2 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 255, ФСО №3 Приказ Министерства Экономического Развития от 20.07.2007г. № 254).
8. Стандарт организации оценщика: СТАНДАРТ 1 (МСО 1) «Рыночная стоимость как база оценки», СТАНДАРТ 2 (МСО 2) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости», СТАНДАРТ 3 (МСО 3) «Составление отчета об оценке».

9. Постановление Правительства РФ от 12.04.2005 г. № 204-ПП «О порядке работы по оценке стоимости имущества в сделках с участием города Москвы»;

10. Постановление Правительства РФ от 07.05.03 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;

11. ВСН 53-86(Р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». Письмо Министра экономики Правительства Московской области от 10.07.2000 г. №18 исх-234 «Об изменении коэффициентов для оценки строений, принадлежащих гражданам».

1.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8).

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Задача проведения оценки – это сфера предполагаемого использования ее результата.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

- **собственники земельных участков** – лица являющиеся собственниками земельных участков;
- **землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- **землевладельцы** – лица, на праве пожизненного наследуемого владения;
- **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- **обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Имущество (активы) - ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением; от которых в будущем, с достаточным основанием, можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

- *текущие* - активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия.
- *основные* - активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия (как правило, недвижимость, производственные средства, оборудование и др.), или активы, которые будут находиться в долговременном владении (как правило, долгосрочные инвестиции, долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл и др.).

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

Обесценение. Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Неустранимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо устранение которых, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Функциональный износ может быть обусловлен устареванием компоновочных решений, изменением требованием комфортности, качеством используемых материалов, инженерного оборудования и т.п.

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращение предложения; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5).

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):

- *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
- *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Право собственности (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Право аренды земельного участка (ЗК РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается (ФЗ №135-ФЗ, ст.3) 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на **федеральные стандарты** оценки и **стандарты и правила оценочной деятельности**.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее 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. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель проведения оценки – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

2. АНАЛИЗ СОБРАННЫХ ДАННЫХ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2. Копии указанных документов содержатся в Приложении к настоящему Отчету.

2.2. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы изъятию для городских нужд подлежит земельный участок с адресными ориентирами: город Москва, Ул. ромашка, д.12, На изымаемом для муниципальных нужд земельном участке расположено частное домовладение.

Собственниками домовладения являются:

Иванова (доля собственности 1,00). На Объект оценки не предоставлено никаких документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, кроме Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № XXXXX от 2011г., согласно которой, правообладателем оцениваемого жилого дома является Иванова без указания доли собственности. Оценщик действует из допущения, что доля собственности Ивановой – 1,00.

Согласно п.1 ст. 281 ГК РФ: «Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком» То есть согласно данной статье собственник здания или сооружения имеет право постоянного пользования частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество.

В соответствии со ст. 20 Земельного кодекса РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Согласно ст. 283 ГК РФ в случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренным статьями 279 - 282 настоящего Кодекса, т.е. право постоянного (бессрочного) пользования при изъятии земельного участка приравнивается к праву собственности.

Правоустанавливающие документы на земельный участок не предоставлены, в случае предоставления таковых, компенсации подлежит стоимость домовладения с учетом земельного участка.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании данных, полученных при визуальном осмотре. В нижеследующих таблицах приведено описание оцениваемого имущества. Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица № 2.1. Данные по земельному участку

Объект:	земельный участок
Адрес:	г. Москва, Ул. ромашка, д.12, д.63
Собственники²:	Иванова (доля собственности – 1,00)
Общая площадь³:	1 000 кв.м (10 соток)

² Согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № XXX от 2011г.

³ Согласно данным, полученным при визуальном осмотре.

Категория земли:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	индивидуальное жилищное строительство
Ограничения и обременения земельного участка:	не зарегистрированы
Удаленность от МКАД:	1 км от МКАД по ул. Ромашка
Подъезд:	асфальт
Коммуникации:	электроснабжение

Таблица № 2.2. Описание жилого дома

Объект:	Жилой дом
Фактическое использование:	по назначению
Адрес:	г. Москва, Ул. ромашка, д.12
Год постройки:	нет данных
Этажность ⁴ :	1
Общая площадь ⁵ :	90
Жилая площадь:	нет данных
Материал стен ⁶ :	бревенчатый
Площадь застройки, кв.м:	нет данных
Высота потолка, м:	нет данных
Строительный объем, куб.м:	нет данных
Инженерное обеспечение ⁷ :	электроснабжение
Состояние здания:	удовлетворительное

Таким образом, в стоимость убытков собственников входят:

1. рыночная стоимость домовладения, состоящего из земельного участка и жилого дома;
2. убытки, которые несут граждане в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенной выгоды;
3. все расходы, связанные с переносом на новое место личного имущества граждан, затраты по заработной плате рабочих, занятых на погрузке (выгрузке) личного имущества.

2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Объект оценки расположен в Юго-Восточном административном округе г. Москвы, на территории района Выхино – Жулебино, 1 километр от МКАД.

Юго-Восточный административный округ

Юго-Восточный АО занимает около 12 тысяч гектаров. Он расположен на северо-западе и юге города между Казанским направлением Московской железной дороги и долинами рек Яузы и Москвы, на востоке выходит за пределы Московской кольцевой автодороги, включая территории Жулебина и поселка Некрасовка, так называемые присоединенные резервные участки города. Удельный вес территории округа в общей территории Москвы - 11%.

В 12 муниципальных районах округа проживает почти 900 тысяч человек.

⁴ На основании визуального осмотра.

⁵ Согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № XXX от 2011г.

⁶ На основании визуального осмотра.

⁷ На основании визуального осмотра.

Плотность населения - 7,4 тыс. человек на кв. км. (по Москве - 7,9).

Юго-Восточный АО - один из крупнейших промышленных регионов столицы.

По объему промышленной продукции округ занимает ведущее место в городе (12,2% от всей произведенной продукции по г.Москве).

В округе особенно развиты машино- и приборостроение, металлургия, нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. На 98 промышленных предприятиях округа занято свыше 100 тысяч рабочих и специалистов.

Территория Юго-Восточного административного округа - это уникальные земли Москвы, включающие жилые массивы, промышленные и рекреационные зоны, лесопарки, 11 прудов, реки Яуза и Пономарка.

Экологическая обстановка в округе одна из самых напряженных. На территории округа выделяются несколько промышленных зон, являющихся как бы основными плацдармами выбросов, с которых они распространяются на жилые зоны, создавая в зависимости от погодных условий очаги повышенного загрязнения на значительном удалении от источника выбросов (до 500 - 700 м). Современное машиностроительное предприятие имеет самые разнообразные производства - литейное, кузнечно-прессовое, термическое, механическое, ТЭЦ и другие. Выбросы в атмосферу содержат оксиды углерода и серы, пыль и токсичные соединения - серную, азотную, соляную и плавиковые кислоты, синильную кислоту, органические растворители.

Название района	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.) тыс.чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.) чел/кв.км
Выхино-Жулебино	1497	187,9	12551,2
Капотня	806	27,2	3374,7
Кузьминки	815	123,4	15141,1
Лефортово	906	90,2	9955,9
Люблино	1741	152,1	8736,4
Марьино	1198	223,4	18647,8
Некрасовка	558	11,1	1989,2
Нижегородский	753	37,5	4980,1
Печатники	1789	74,4	4158,7
Рязанский	649	88,4	13621
Текстильщики	591	84,8	14348,6
Южнопортовый	453	60,3	13311,3

Программой социально-экономического развития ЮВАО г.Москвы предусмотрено продолжить осуществление мер по сохранению занятости, уменьшению оттока работников из кредитно-финансовой сферы, стабилизации малого бизнеса. Показатель уровня безработицы в округе предполагается удерживать на уровне не выше 1,26.

Карта №1. Местоположение объекта оценки

2.5. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Макроэкономика

Росстат осуществил первую оценку динамики валового внутреннего продукта во II квартале 2011 года. Индекс физического объема валового внутреннего продукта во II квартале 2011 г. относительно соответствующего периода 2010 года составил 103,4%, что на 0,3 п.п. ниже предварительной оценки Минэкономразвития России. По отношению к I кварталу с исключением сезонного фактора оценка роста ВВП во II квартале снижена с 0,6% до 0,5 процента. За первое полугодие прирост ВВП составил 3,7% по сравнению с первым полугодием прошлого года.

В июле текущего года рост российской экономики ускорился и составил, по оценке Минэкономразвития России, 0,4% с исключением сезонного фактора (0,2% в прошлом месяце). Положительный вклад в рост ВВП внесли строительство, розничная торговля. Отрицательной

динамикой характеризуются промышленное производство, в том числе добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства.

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после роста в марте-июне в июле отмечен спад на 0,2* процента. При этом в добыче полезных ископаемых падение отмечается второй месяц (июнь: -0,1%, июль: -0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды начиная с февраля текущего года продолжается рост (0,4% в июле), в сфере деятельности «Обрабатывающие производства» после роста в марте-июне в июле произошел спад (-0,4 процента).

В обрабатывающих производствах наиболее высокую динамику с исключением фактора сезонности в обрабатывающих производствах показали такие виды деятельности, как химическое производство, производство транспортных средств и оборудования, производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви. Снижение отмечено в производстве машин и оборудования, производстве кокса и нефтепродуктов, производстве резиновых и пластмассовых изделий, в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Инвестиции в основной капитал, по оценке Минэкономразвития России (с исключением сезонной компоненты) снизились в июле на 0,9% после прироста на 10,1% во II квартале.

В течение мая-июля происходило наращивание темпов строительства, в июле прирост объема работ по данному виду деятельности с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, составил 7,2 процента.

В прошедшем месяце было введено в действие 3,7 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 19,0% больше, чем за июль прошлого года. Вместе с тем по сравнению с июнем текущего года ввод жилья оказался ниже на 31,9 процента.

На рынке труда в июле возобновился рост безработицы на фоне сокращения потребности работодателей в работниках, а также роста задолженности по зарплате. По отношению к экономически активному населению норма безработицы выросла с 6,1% в июне до 6,5% в июле. С исключением сезонности уровень безработицы увеличился с 6,5% в июне до 6,9% в июле.

Несмотря на рост безработицы, реальная заработная плата сохранила тенденцию к росту. Прирост реальной заработной платы в июле по сравнению с предыдущим месяцем с исключением сезонности составил 0,6 процента.

После уточнения Росстатом ежемесячной динамики реальных располагаемых денежных доходов населения с апреля текущего года, Минэкономразвития России скорректировало сезонновыравненную ежемесячную динамику данного показателя: во II квартале текущего года снижение составило 3,1% (против снижения на 3,2% по предыдущей оценке), в апреле снижение по сравнению с предыдущим месяцем составило 0,5% (-0,4%), в июне – прирост на 3,4% (2,7 процента). В июле динамика реальных располагаемых доходов населения стабилизировалась.

Несмотря на приостановку роста располагаемых доходов, продолжение тенденции сокращения чистых сбережений обеспечило стабильную динамику роста потребительских расходов. Рост кредитов населению в июле в годовом выражении увеличился до 26,5%, после 24% в июне. С исключением фактора сезонности прирост оборота розничной торговли в июле составил 0,6 процента

Экспорт товаров в июле 2011 г., по оценке, составил 45,0 млрд. долларов США (143,2% к июлю 2010 г. и 100,3% к июню 2011 года).

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 26,7 млрд. долларов США (127,1% к июлю 2010 г. и 97,3 к июню 2011 года).

* Сезонноочищенная оценка промышленности Минэкономразвития России сделана на основе взвешивания по видам деятельности С, D, E с учетом сезонного и календарного факторов. Росстат делает сезонновыравненную оценку промышленности в целом без корректировки на динамику по видам деятельности. В июле Росстат оценивает сезонновыравненный рост промышленности в целом на уровне 0,4 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2011 г. увеличилось по сравнению с июлем прошлого года, по оценке, на 76,0% и составило 18,3 млрд. долларов США.

В июле инфляция составила 0%, за период с начала года - 5,0%, (в июле 2010 г. - 0,4%, с начала года - 4,8 процента). В годовом выражении инфляция понизилась до 9,0% по сравнению с 9,4% в июне текущего года в результате снижения цен на продовольственные товары в связи с ожиданием хорошего урожая и снижения мировых цен.

**Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2010		2011	
	июль	январь-июль	июль	январь-июль
ВВП ¹⁾	103,7	104,2	104,2	103,8
Индекс потребительских цен, на конец периода, к концу предыдущего периода	100,4	104,8	100,0	105,0
Индекс промышленного производства ²⁾	105,9	109,6	105,2	105,3
Обрабатывающие производства ³⁾	108,0	113,3	105,5	107,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	89,9	98,9	100,6	100,7
Инвестиции в основной капитал	99,5	100,9	107,9 ⁴⁾	103,6 ⁴⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,4	93,9	117,6	104,8
Ввод в действие жилых домов	75,2	95,6	119,0	99,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	106,8	105,5	100,6	99,0
Реальная заработная плата	106,6	104,9	103,8 ⁵⁾	102,3 ⁵⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата, рублей	21325	20310	23895 ⁵⁾	22508 ⁵⁾
Оборот розничной торговли	108,8	105,3	105,6	105,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,8	100,7	103,0
Общая численность безработных в % к экономически активному населению (на конец периода)	7,0		6,5 ⁵⁾	
Экспорт товаров, млрд. долл. США	31,4	221,3	45,0	294,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	21,0	124,9	26,7	174,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	74,2	75,7	115,3	109,2

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», с учетом поправки на неформальную деятельность.

³⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ Оценка Росстата.

⁵⁾ Предварительные данные.

Источник информации: www.economy.gov.ru

Обзор земельного рынка Москвы и Московского региона

В последнее время рынок земли московской области пользуется большим и устойчивым спросом.

Кризис, настигший строительные компании, далеко позади, да и простые граждане, почувствовав стабильность на рынке труда, стали задумываться о приобретении загородного домовладения. Отсутствие городской суеты, благоприятная экологическая обстановка и наличие развитой инфраструктуры определяют выбор потребителей в пользу загородного жилья, а стабильный рост цен на данный вид недвижимости в докризисный период определял инвестиционную привлекательность загородного рынка недвижимости.

Рынок земли московской области крайне неоднороден. Выделяют районы обладающие высоким потенциалом развития и исторически считающиеся престижными, а, следовательно, и более высокой тенденцией к росту цен, так и районы, где практически не ведется инвестиционная деятельность. Отсюда и разница в стоимости земельного участка на разных направлениях.

Условно можно выделить несколько зон по ценовому предложению в зависимости от расстояния:

От 0 до 15 км от МКАД

От 15 до 30 км от МКАД

От 30 до 60 км от МКАД

От 60 до 100 км от МКАД

Наиболее дорогие предложения преимущественно расположены на ближайшем отдалении от Москвы. На сегодняшний день в 15 километрах от МКАД освоено около 80% земельных участков, которые могут быть пригодны для строительства. На расстоянии 15-60 км. освоено около 50% земель. Именно дефицит свободных земельных участков направляет цены на них «вверх».

Шоссе	Средняя стоимость 1 сотки, руб.			
	0-15 км	15-30 км	30-60 км	60-100 км
Волоколамское	717 115	395 835	275 751	80 889
Горьковское	279 500	184 837	82 500	77 333
Дмитровское	498 594	370 344	187 672	34 567
Калужское	352 862	297 008	120 714	80 578
Каширское	293 886	187 904	117 641	85 970
Киевское	441 720	387 488	231 048	89 041
Ленинградское	418 300	281 704	206 533	81 810
Минское	668 763	431 434	261 577	77 689
Новорижское	1 060 069	647 116	296 068	80 950
Новорязанское	240 350	160 007	92 311	58 333
Рублево Успенское	1 467 761	841 703	631 331	-
Симферопольское	319 374	246 873	147 963	82 998
Ярославское	422 337	329 608	125 888	72 016

Как показывают аналитические данные, по-прежнему в лидерах по стоимости участки, расположенные на западе и северо-западе Москвы. Традиционно престижными направлениями считаются Рублево-успенское и Новорижское шоссе. Стоимость земельного участка в пятнадцатикилометровом удалении от столицы составляет 1 468 тыс.рублей/сотка и 1 060 тыс.рублей/сотка соответственно. Следом за ними по стоимости идут Волоколамское – 717 тыс.рублей/сотка, Минское – 669 тыс.рублей/сотка и Дмитровское 499 тыс. рублей/сотка. Самые дешевые земельные участки можно приобрести на Новорязанском (240 тыс. рублей/сотка) и Горьковском (280 тыс.рублей/сотка) шоссе на расстоянии до 15 км. от МКАД и 58 тыс.рублей\сотка и 77 тыс. рублей\сотка соответственно на удалении 60-100 км.

Кроме направления и удаленности от МКАД, значительное влияние на стоимость оказывает уровень развитости инфраструктуры района, в котором расположен участок. Кроме того, существенный фактор – окружение участка и наличие обременений. Верхняя граница цен в конкретном районе будет соответствовать лесным участкам, нижняя – полевым. В случае прохождения по участку линии ЛЭП или магистрального газа, его ликвидность, а как следствие и стоимость, будет ниже среднерыночной. Также на стоимость оказывает влияние наличие на участке коммуникаций. Так наличие транспортных путей увеличивает стоимость земельного участка на 15-20%, газоснабжение и электроэнергия добавляют к стоимости по 15-25%, теплоснабжение, канализация, коммуникационные связи добавляют в сумме 5-15%.

Сегодня на рынке еще можно найти интересные участки, которые ни при каких условиях не продавались до кризиса. Через пару лет стоимость подобных участков увеличиться в несколько раз, прежде всего из-за отличного расположения.

Источнику: sdelkino.ru

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В основе современной теории оценки недвижимости лежит понятие земли (земельного участка). Недвижимость как объект оценки понимается как земельный участок с имеющимися на нем улучшениями (например, строениями). Неизменность земли позволяет предполагать, что период ее существования превышает сроки ее использования, а также сроки существования улучшений, произведенных на ней людьми.

Большинство объектов недвижимого имущества оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, оценивает рыночную стоимость с учетом *наиболее эффективного использования* земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование недвижимого имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Использование недвижимого имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение, что, по разумным соображениям, подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое недвижимое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим и неотъемлемой частью расчетов *рыночной стоимости*.

Целью проведения оценки является определение специальной стоимости (суммы расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, возникающих вследствие нарушения права владения имуществом).

При определении специальной стоимости оценке подлежат объекты в существующем состоянии, а не возможные гипотетические объекты улучшений, которые могли бы дать другую стоимость всему объекту недвижимости и как следствие сумму расходов на возмещение убытков.

Таким образом, Объект оценки оценивается в текущем использовании в качестве домовладения.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта и исходит из принципа замещения, гласящего, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В общем случае процедура оценки рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости (рыночной стоимости права аренды) земельного участка как условно «вакантного»;
2. Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
3. Определение величины совокупного накопленного износа;
4. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости;
5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования рыночной стоимости земельного участка со стоимостью воспроизводства (замещения) объекта недвижимости.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Методы оценки

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.

В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки. В рекомендациях рассматриваются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения);
- метод выделения (соответствует методу извлечения);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории).

Методы выделения и распределения предполагают расчет рыночной стоимости сравнительным подходом единого объекта недвижимости, который включает в себя земельный участок. Поскольку производится оценка только земельного участка, для данного объекта оценки методы выделения и распределения неприменимы, так как они используются для застроенных земельных участков.

Применение метода предполагаемого использования и метода остатка предполагает изменение чистого операционного дохода. Данная величина в нашем случае не меняется с течением времени, поэтому эти методы не могут быть применены для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Также нецелесообразно использование такого метода оценки, как метод капитализации земельной ренты, в связи с отсутствием информации о сдаче в аренду земельных участков данного назначения.

Таким образом, в рамках данного Отчёта Оценщик при определении рыночной стоимости земельного участка использовал метод сравнения продаж, как наиболее адекватно отражающие ситуацию на рынке недвижимости г. Москвы из земель категории «земли населенных пунктов».

Таблица № 4.1. Расчет стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		http://msk.afy.ru.ru/	http://realty.dmir.ru/	http://realty.dmir.ru/
Дата предложения	дата оценки	Сентябрь 2011	Сентябрь 2011	Сентябрь 2011
Местоположение	г. Москва, ул.Ромашка, дом 12	г. Москва, Люберецкий 3-й проезд	г. Москва, ул. 2-я Муравская, вл. 7	г. Москва, Захарьинская, 17А
Административный округ	ЮВАО	ВАО	СЗАО	СЗАО
Площадь земельного участка, соток	10,00 ⁸	7,50	20,00	15,00
Целевое использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Наличие построек	оценивается свободным	свободное	свободное	свободное
Правовой статус	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	электричество	электричество	газ, электричество, канализация, водопровод магистральные	коммуникации по границе
Цена предложения, руб.	определяется	8 100 000р.	27 477 000р.	20 000 000р.
Цена предложения за 1 сотку	определяется	1 080 000р.	1 373 850р.	1 333 333р.
Поправка на время и условия продажи		1,00	1,00	1,00
Пояснение	<i>Объект оценки и аналоги совпадают по данному параметру. Корректировка не вводится.</i>			
Поправка на уторговывание		0,90	0,90	0,90
Пояснение	<i>Описание корректировки далее по тексту настоящего Отчета.</i>			
Поправка на различия в правах		1,00	1,00	1,00
Пояснение	<i>Объект оценки и аналоги совпадают по данному параметру. Корректировка не вводится.</i>			
Поправка на местоположение		1,00	1,15	1,15
Пояснение	<i>Описание корректировки далее по тексту настоящего Отчета.</i>			
Поправка на площадь		1,00	1,00	1,00
Пояснение	<i>Корректировка на площадь прослеживается путем отбора множества данных о продаже объектов с разной площадью и колебаниями цен в соответствии с этим. Корректировка не вводится.</i>			
Поправка на целевое использование		1,00	1,00	1,00
Пояснение	<i>Объект оценки и аналоги совпадают по данному параметру. Корректировка не вводится.</i>			
Поправка на коммуникации		1,00	0,70	0,70
Пояснение	<i>Описание корректировки далее по тексту настоящего Отчета.</i>			
Стоимость после корректировки за кв.м		972 000р.	995 724р.	966 359р.

⁸ Так как документы по Объекту оценки, в том числе на земельный участок, не предоставлены, Оценщик принимает к расчетам площадь земельного участка в размере 10 соток (на основании визуального осмотра).

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость 1 сотки, руб.			978 028р.	

Оценщик считает, что иные отличия Объекта оценки и объектов-аналогов (на которые не вносятся корректировки) не оказывают существенного влияния на величину рыночной стоимости.

Определение вносимых корректировок

Корректировки делятся на процентные и стоимостные. Сначала вводятся процентные корректировки, затем — стоимостные.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Существуют несколько методов определения необходимых поправок:

1) **Метод парных продаж** заключается в прямом попарном сопоставлении цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

2) **Экспертный метод** заключается в выставлении корректирующих коэффициентов на основании опыта и знаний оценщика, консультаций со специалистами в данной области, проведенных исследованиях рынка объекта оценки и т.п.

3) **Метод расчета затрат** заключается в расчете корректировки путем определения затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому отличается от объекта оценки.

4) **Метод корреляционно-регрессионного анализа.** Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Описание вносимых стоимостных корректировок

Корректировка на уторгование. Корректировка введена согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга (окончание финансового кризиса) СРД №5» 2010г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Корректировки на уторгование (разница в цене сделки и стоимости предложения при купле-продаже объектов недвижимости), %

Город, область	Объекты недвижимости								
	Жилые		Торговые		Офисные		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж*	-	10-25 (17,5)**	-	10-15 (12,5)	-	-	-	15-20 (17,5)	-
Краснодар*	5-15 (10,5)	5-10 (7,5)	-	10-20 (15,0)	-	15-35 (25)	-	-	-
Москва*	5-10 (7,5)	-	-	10-15 (12,5)	5-10 (7,5)	10-35 (22,5)	-	10-25 (17,5)	10-15 (12,5)
Новосибирск	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	10-20 (15,0)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	15-20 (17,5)	10-15 (12,5)
Пермь*	10-15 (12,5)	10-20 (15,0)	-	-	-	25-30 (27,5)	-	-	-
Ростов-на-Дону*	5-10 (7,5)	10-20 (15)	-	-	-	10-15 (12,5)	-	-	-
Санкт-Петербург*	-	-	5-15 (10,0)	10-30 (20)	17-25	-	5-10	-	-
Средние города									
Архангельск*	-	-	-	15-20 (17,5)	-	-	-	-	-
Владивосток	-	-	-	-	10-25	10-15	-	-	-
Сочи*	-	15-30 (22,5)	-	15-25 (20)	10-15 (12,5)	-	-	-	20-30 (25)
Тамбов*	-	10-15 (12,5)	-	-	-	-	-	15-25 (20)	-
Уфа	-	-	-	-	10-15	-	10-15	-	-
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	-	10-15 (12,5)	-	15-20 (17,5)	-	10-20 (15,0)	10-15 (12,5)

* Отдельные скидки получены по данным риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости.

** В скобках указано среднее значение.

Размер данной корректировки принимается к расчетам на уровне **10%**, Оценщик считает такое уторговывание наиболее вероятным, учитывая местоположение и иные характеристики Объекта оценки.

Корректировка на местоположение. Данная Корректировка введена, как соотношение кадастровых стоимостей в разрезе административных округов и видов разрешенного использования земельных участков, согласно постановлению Правительства № 1046-ПП от 07.12.2007 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».

АО города	Средний уровень кадастровой стоимости земель г. Москвы в разрезе административных округов (руб./кв.м.)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	ЦАО	72 935,04	32 390,83	25 349,15		79 175,67	77 177,25	63 845,98	13 288,31
СВАО	25 679,46	10 334,55	6 078,71	4 691,87	24 920,70	27 356,35	23 456,29	6 755,93	10 133,80
ВАО	20 461,20	9 753,36	5 405,71		31 505,40	23 678,72	18 901,76	8 090,89	8 719,88
ЮВАО	18 662,06	8 896,60	5 308,44	3 123,37	24 495,46	22 219,77	18 879,95	8 842,44	9 819,02
ЮАО	22 055,89	10 163,73	5 961,97		26 742,76	25 512,38	23 058,66	8 770,16	9 931,33
ЮЗАО	28 149,07	11 748,19	6 264,78		30 294,91	28 427,53	26 729,64	9 507,91	8 620,17
ЗАО	27 426,92	11 459,57	6 479,20	2 909,93	33 262,08	27 136,78	26 502,65	7 444,33	9 366,12
СЗАО	23 202,70	7 733,30	5 212,17	16 081,08	28 081,51	20 421,05	20 456,40	8 539,92	6 834,94
САО	25 060,69	9 717,87	5 946,91	2 028,00	31 531,98	25 159,36	23 200,18	6 169,07	9 701,56
ЗелАО	7 455,65	2 395,54	3 119,74		8 172,43	7 280,11	6 879,16	1 456,98	3 452,64
Москва	27 108,87	11 459,35	7 512,68	5 766,85	31 818,29	28 436,93	25 191,07	7 886,59	9 998,87

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Для Объектов-аналогов были введены корректировки путем деления кадастровой стоимости Объекта оценки на кадастровую стоимость Объекта-аналога (согласно постановлению Правительства № 1046-ПП от 07.12.2007 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»).

Корректировка на наличие подведенных к земельному участку коммуникаций
Увеличение стоимости земельного участка зависит от наличия подведенных коммуникаций. В данном случае для аналогов № 2 и № 3 введена поправка в размере 30 % - наличие всех коммуникаций, по отношению к Объекту оценки, где на земельном участке подведено только электричество. Корректировка вводится согласно анализу рынка представленного в разделе 2.5. настоящего Отчета.

Расчет средней стоимости земельного участка приведен в таблице № 4.2.

Таблица № 4.2 Расчет средней стоимости земельного участка

Адрес домовладения	Собственники домовладения	Доля в собственности	Общая площадь земельного участка, соток	Рыночная стоимость земельного участка за сотку, руб./сот.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	10,00	978 028р.	9 780 277р.
Итого:					9 780 277р.

4.2. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полная стоимость воспроизводства — восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов и отражаемая в балансовой стоимости (большой частью актуальна для активной части основных фондов).

Стоимость воспроизводства — рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости. В основе определения стоимости воспроизводства лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику.

Стоимость воспроизводства может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

- Стоимость воспроизводства — сумма затрат на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.
- Стоимость замещения — определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

С позиций потенциального покупателя, оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по восстановительной стоимости. Но при этом оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из этого, на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости:

1) Метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости). Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО-ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС).

2) Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

3) Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

Выбор методов расчета

Определение стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки осуществлялось с помощью сборника Ко-Инвест в следующей последовательности:

- Подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- Определение конструктивной системы объекта;
- Подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов.

При определении стоимости воспроизводства зданий и сооружений используют удельные стоимостные показатели на уровне цен января 2003 г. для Москвы на единицу объема или площади по Сборнику Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома» с последующей индексацией с помощью коэффициентов пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

В первом случае расчеты производятся по формуле:

$$P = C \times П \times V \times K_n \times K_p \times K_{пп} \times K_{ндс}$$

где:

P – полная стоимость воспроизводства здания;

C – удельный показатель стоимости строительства в уровне цен января 2003 г. на единицу объема или площади по Сборнику Ко-Инвест «Жилые дома»;

$П$ – поправки, учитывающие отличия объекта и аналога;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Т.е. $\{C \times П \times V\}$ – стоимость строительства объекта в ценах января 2003 года;

K_p – регионально – экономический коэффициент (раздел 8.2 сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 75 за апрель 2011г.);

K_n – индексы последовательного пересчета стоимости строительства из уровня цен января 2003 года в уровень цен, соответствующий дате оценки (раздел 2.6 сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 53 за октябрь 2005г., № 75 за апрель 2011г.);

$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль (прибыль застройщика).

Предпринимательская прибыль – требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которое позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для инвестора. Так как, в границах Москвы нет существующей аналитики по аналогичным домам, то в качестве допущения Оценщик принимает прибыль предпринимателя для Объекта оценки равной 26 %, согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №5, 2010 – для типового загородного владения старой постройки (20-40 км от МКАД) 26-28%.

$K_{ндс}$ - 1,18 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Расчет полной стоимости воспроизводства жилого дома представлен в таблице № 4.3.

Таблица № 4.3. Расчет полной стоимости воспроизводства жилого дома

Объект	Типовой проект по справочнику Ко-Инвест "Жилые дома"	Единица измерения	Стоимость 1 единицы измерения	Площадь, кв.м	Корректирующие коэффициенты				Сумма затрат на воспроизводство оцениваемого здания
					К _р	К _п	К _{пп}	К _{ндс}	
Жилой дом	4.1.4.01	кв.м	10 026,30р.	900	1,072	3,021	1,26	1,18	4 021 460р.
Итого:									4 021 460р.

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Износ — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики, износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Износ подразделяется на следующие виды: физический, экономический (или внешний), функциональный.

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений. Физический износ объекта недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при изучении дефектов зданий, описанных в паспортах БТИ, путем разбиения на конструктивные элементы и подсчета износа отдельно по каждому конструктивному элементу с учетом его удельного веса.

Физический износ объекта оценки определяется по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n I_{ki} Y_i,$$

где:

- Φ_3 — физический износ здания, %;
- I_{ki} — физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;
- Y_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;
- n — число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкций, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технических паспортов БТИ или по сборникам УПСС (Справочники «Ко-Инвест»).

Так как не все аналогичные объекты из справочников укрупненных показателей стоимости строительства (издания «Ко-Инвест») совпадают по своим конструктивным особенностям с оцениваемым объектом (на различия вносятся корректирующие коэффициенты), то и физический износ должен рассчитываться с учетом отсутствия или наличия определенных конструктивных элементов.

Между оцениваемым жилым домом и объектом-аналогом есть разница между конструктивными элементами. Таким образом, расчет величины физического износа жилого дома производится с учетом корректирующих коэффициентов.

Итоговая величина износа – $I_{ф.прив.}$ приводится к 100 % конструкции оцениваемого здания по формуле:

$$I_{ф.прив.} = \frac{I_{физ.}}{L_i} \times 100,$$

где:

- $I_{ф.прив.}$ – итоговая величина износа;
- $I_{физ.}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;
- L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания.

Численные значения физического износа следует округлять: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10%; для конструкций, элементов и систем – до 5%; для здания в целом – до 1%.

Расчет физического износа жилого дома

Таблица № 4.4. Пересчет справочной стоимости с учетом отсутствия определенных конструктивных элементов для Жилого дома

Конструктивные элементы		Удельный вес, руб. без учета корректировки	Удельный вес, руб. с учетом корректировки	Удельный вес, % с учетом корректировки
Строительные конструкции	Подземная часть	1 734,30	1 734,30	17,30
	Стены	2 201,08	2 201,08	21,95
	Перегородки и сантехкабины	83,49	83,49	0,83
	Перекрытия и покрытия	694,48	694,48	6,93
	Кровля	314,98	314,98	3,14
	Лестницы, балконы, лоджии	201,13	201,13	2,01
	Окна, двери	402,27	402,27	4,01
	Полы	261,85	261,85	2,61
	Отделка	497,14	497,14	4,96
Прочие	3 517,94	3 517,94	35,09	
Инженерное обеспечение	Отопление и вентиляция	163,18	0,00	0,00
	Водоснабжение и канализация	273,24	0,00	0,00
	Электроосвещение	87,28	87,28	0,87
	Слаботочные устройства	30,36	30,36	0,30
Итого:		10 462,7	10 026,3	100,00

Таблица № 4.5. Расчет величины физического износа Жилого дома

Конструктивные элементы		Удельный вес, %	Физический износ, %	Общий износ, %
Строительные конструкции	Подземная часть	16,58	50,00	8,29
	Стены	21,04	70,00	14,73
	Перегородки и сантехкабины	0,80	65,00	0,52
	Перекрытия и покрытия	6,64	65,00	4,32
	Кровля	3,01	45,00	1,35
	Лестницы, балконы, лоджии	1,92	50,00	0,96
	Окна, двери	3,84	60,00	2,30
	Полы	2,50	50,00	1,25
	Отделка	4,75	50,00	2,38
Прочие	33,62	50,00	16,81	
Инженерное обеспечение	Электроосвещение	0,83	55,00	0,46
	Слаботочные устройства	0,29	35,00	0,10

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Физический износ, %	Общий износ, %
Итого:			53

Функциональный износ отражает потерю стоимости, вызванную тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности и другим функциональным характеристикам. Как правило, функциональный износ представлен моральным устареванием.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ – устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и с избытком качественных характеристик объекта. *В данном случае, принимая во внимание проведенный анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, Функциональный износ Оценщиком не выявлен.*

Внешний износ, или экономическое устаревание — это снижение стоимости, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон и др. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта недвижимости.

Поскольку оцениваемый объект недвижимости подлежит сносу в связи с предполагаемым изъятием земельного участка для городских программ, внешний износ объекта следовало бы принять равным 100 %, т. к. налицо полная потеря объектом коммерческой привлекательности. Но, исходя из целей настоящей оценки, предполагающей расчет суммы компенсации ущерба, понесенного Собственником из-за сноса принадлежащего ему недвижимого имущества, Оценщик принял в качестве допущения, что внешний износ Объекта оценки равен 0 %.

Суммарный (накопленный) износ рассчитывается по формуле:

$$S = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{вн}})$$

где:

Ифиз, Ифунк, и Ивн — выраженная в долях степень соответствующего обесценения – физического, функционального и внешнего.

Поскольку функциональный и внешний износы по объекту отсутствуют, совокупный износ Объекта оценки равен физическому износу и отражает его фактическое состояние.

Таблица № 4.6. Расчет суммы затрат на воспроизводство Объекта оценки

Наименование зданий, сооружений	Полная сумма затрат на воспроизводство	Износ, %	Сумма затрат на воспроизводство Объекта оценки
Жилой дом	4 021 460р.	53	2 150 094р.
Итого:			2 150 094р.

4.4. СВОДНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИЗЫМАЕМОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Таблица № 4.7. Сводный расчет рыночной стоимости домовладения по затратному подходу

Адрес домо- владения	Собственники домовладения	Доля в соб- ственности	Стоимость жилого дома, руб.		Итого стоимость домовла- дения без учета стоимости земельного участка, руб.		Стоимость земельного уча- стка, руб.		Итого стоимость домовладе- ния с учетом стоимости зе- мельного участка и дополни- тельных построек, руб.	
			согласно доле	по домовладе- нию	согласно доле	по домовладе- нию	согласно доле	по домовладе- нию	согласно доле	по домовладе- нию
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	2 150 094р.	2 150 094р.	2 150 094р.	2 150 094р.	9 780 277р.	9 780 277р.	11 930 371р.	11 930 371р.
Итого:		1,00		2 150 094р.		2 150 094р.		9 780 277р.		11 930 371р.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основан на предположении, что осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

Необходимой предпосылкой для применения сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны и при проведении оценки применяются цены предложений выставленных на продажу объектов.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

1) **Метод валовой ренты** основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Однако данный метод не принимает во внимание коэффициент операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

2) **Метод сравнения продаж** определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете применяется **метод сравнения продаж**.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подбор объектов-аналогов, изучение их характеристик и цен продаж. Выбор объектов-аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект;
2. Определение корректировок, отражающих различия в качественных и количественных характеристиках оцениваемого объекта и аналогов;
3. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем введения ранее определенных ценовых корректировок. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Подбор объектов-аналогов

Подбор объектов-аналогов Оценщиком осуществлялся по принципу местоположения, функционального назначения, типа и физического состояния объекта оценки. При этом была изучена информация по ценам предложений следующих источников:

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
2. Информационные материалы агентств «ИНКОМ», «Партнер», «МИАН», «МИЭЛЬ-Недвижимость», и др.
3. Публикации на страницах сети Интернет: www.cottage.ru, www.kottedj.ru, www.kottedji.ru, www.kdo.ru, www.izrukvruki.ru и др.

В результате исследования рынка недвижимости г. Москвы, экспертами было принято решение отказаться от сравнительного подхода при оценке суммы расходов на возмещение убытков, поскольку подобные объекты (земельные участки с жилыми домами старой постройки) позиционируются на рынке как застроенные земельные участки с необходимым последующим сносом существующих на участке зданий и строений. Так как, в настоящей оценке производится расчет стоимости домов и строений без учета стоимости земельных участков, данные объекты не могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемым объектам.

Таким образом, расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом в настоящем отчете не производился.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово-экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1) Метод капитализации дохода используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

2) Метод дисконтирования денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Принимая во внимание существующие тенденции на рынке жилой недвижимости г. Москвы, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду Объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость **метод капитализации дохода**.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации дохода:

1. определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
2. расчет ставки капитализации;
3. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода (ЧОД) и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости изымаемого домовладения в рамках доходного подхода не производился, поскольку доходный подход при оценке жилых домовладений под ИЖС, как правило, не применяется ввиду низкой достоверности результатов.

7. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Согласно Постановлению Правительства РФ от 07.05.2003 г. № 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», возмещению подлежит упущенная выгода.

Под упущенной выгодой понимается неполученный доход, который бы обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были бы нарушены.

Потерпевшее лицо должно доказать размер доходов, которое оно получило. При исчислении размера неполученных доходов первостепенное значение имеет определение достоверности (реальности) тех доходов, которое потерпевшее лицо предполагало получить при обычных условиях гражданского оборота. Под обычными условиями гражданского оборота следует принимать типичные для него условия функционирования рынка, на которые не воздействуют непредвиденные обстоятельства либо обстоятельства, трактуемые в качестве непреодолимой силы.

Оценщику не предоставлены документы, подтверждающие наличие упущенной выгоды в связи с изъятием оцениваемого домовладения, таким образом, расчет величины упущенной выгоды не производится.

8. УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДОСРОЧНЫМ ПРЕКРАЩЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Согласно Постановлению Правительства РФ № 262 от 07.05.03 г. «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», возмещению подлежат убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

В данном случае убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств, могут состоять из компенсационных выплат увольняемому сотруднику при вынужденных увольнениях (расторжение трудовых договоров) и выплат в связи с расторжением договоров аренды с арендаторами (при их наличии).

Согласно ст. 178 ТК РФ, «При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией организации (п. 1 ст. 81) либо сокращением численности или штата работников организации (п. 2 ст. 81) увольняемому работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего ежемесячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия). В некоторых случаях средний месячный заработок сохраняется за увольняемым работником в течение третьего месяца со дня увольнения».

Оценщик не осведомлен о возможной сдаче домовладения в аренду (и возможной выплатой компенсаций за расторжения договоров аренды), а также о наличии прочих обязательств перед третьими лицами у Собственников домовладения. Таким образом, Оценщик принимает в качестве допущения, что убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, у Собственников (физических лиц) отсутствуют.

9. ПРОЧИЕ УБЫТКИ, СВЯЗАННЫЕ С ВОССТАНОВЛЕНИЕМ НАРУШЕННОГО ПРАВА

Прочие убытки представляют собой расходы, которые лицо понесет после изъятия земельного участка помимо упущенной выгоды. Например, сумма затрат на воспроизводство сооружений, стоимость монтажа/демонтажа сборно-разборных конструкций и оборудования, затраты на временное хранение и транспортировку материалов, оборудования и др.

Стоимость монтажа (демонтажа) объекта должна быть включена в стоимость убытков в том случае, если объект не является капитальным, вследствие чего его перемещение возможно без существенного ущерба конструкциям.

Сумма затрат на воспроизводство объекта должна быть включена в стоимость убытков в том случае, если объект является капитальным, и его перемещение без ущерба конструкциям невозможно. Однако при этом у пользователя данного недвижимого имущества отсутствуют правоустанавливающие документы на объект (например, предприятие является балансодержателем, однако строительство объекта не осуществлялось с соблюдением норм согласования, не была проведена соответствующая государственная регистрация, объект не был принят в эксплуатацию).

По мнению Оценщика, в данный раздел должны быть включены затраты на транспортировку имущества с изымаемого домовладения.

Затраты на оплату погрузо-разгрузочных работ и транспортировку определены на основании информации из телефонных консультаций с представителями компаний, занимающихся грузоперевозками в г. Москве.

Оценщик считает, что для транспортировки имущества оптимальным вариантом является автомобиль «МАЗ» или «КАМАЗ» бортовой, грузоподъемностью от 10 т. Объем работ, необходимых для транспортировки грузов с места на место, составит около 16 машино-часов (2 машины). Необходимое количество грузчиков в бригаде – 8 человек.

Таблица № 9.1. Расчет стоимости работ машин

Наименование	Стоимость, руб.	Время работы, часов	Источник информации	Средняя стоимость машины, руб.
МАЗ, КАМАЗ, грузоподъемностью от 10т	5 200	7 часов работы + 1 час подачи	www.altrans.ru, тел. (495) 769-85-28	5 200
	5 200	7 часов работы + 1 час подачи	www.mosrustrans.ru, тел. (495) 363-68-48	
	5 200	7 часов работы + 1 час подачи	www.traft.ru, тел. (495) 228-77-71	
	5 200	7 часов работы + 1 час подачи	www.cargo-caravan.ru, тел. (495) 728-12-38	
	5 200	7 часов работы + 1 час подачи	www.gruzanet.ru, тел. (495) 649-49-33	

Таблица № 9.2. Расчет стоимости работ грузчиков

Наименование	Стоимость, руб./час	Минимальное время работы, часов	Источник информации	Средняя стоимость работы грузчика, руб./час
Грузчики	300	4	www.gruzanet.ru, тел. (495) 649-49-33	280
	300	4	www.altrans.ru, тел. (495) 769-85-28	
	250	4	www.mosrustrans.ru, тел. (495) 363-68-48	
	250	4	www.vash-gruzchik.ru, тел. (495) 508-61-78	
	300	4	www.evrogruz.ru, тел. (495) 968-04-24	

В таблице № 9.3 представлен расчет затрат на транспортировку имущества с изымаемого домовладения.

Таблица № 9.3. Расчет затрат на транспортировку имущества с изымаемого домовладения

Показатель	Значение
Количество машин, необходимых для транспортировки имущества с изымаемого домовладения, шт.	2
Время, необходимое для погрузки и транспортировки имущества с изымаемого домовладения, часов	8
Количество грузчиков, чел.	8
Стоимость работы машины, руб.	10 400
Стоимость работы грузчиков, руб.	17 920
Итого, затраты на транспортировку имущества с изымаемого домовладения, руб.	28 320

Результат расчетов затрат на транспортировку имущества с изымаемого домовладения приведен в таблице № 9.4.

Таблица № 9.4. Результат расчетов затрат на транспортировку имущества с изымаемого домовладения

Адрес домовладения	Собственники домовладения	Доля в собственности	Затраты на транспортировку, руб.
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	28 320р.
Итого:			28 320р.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СУММЕ РАСХОДОВ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ

Расчет суммы расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, причиненных изъятием домовладения на праве собственности Ивановой (доля собственности – 1,00), расположенного по адресу: г. Москва, ул. ромашка, д.12, по состоянию на дату проведения оценки приведен ниже.

Таблица № 10.1. Общая сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды

Адрес домовладения	Собственники домовладения	Доля в собственности	Итого стоимость домовладения без учета стоимости земельного участка, руб.		Итого стоимость домовладения с учетом стоимости земельного участка и дополнительных построек, руб.		Упущенная выгода, руб.		Затраты на транспортировку имущества, руб.		Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (без учета стоимости земельного участка)		Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (с учетом стоимости земельного участка) (При предоставлении документов на земельный участок)	
			согласно доле	по домовладению	согласно доле	по домовладению	согласно доле	по домовладению	согласно доле	по домовладению	согласно доле	по домовладению	согласно доле	по домовладению
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	2 150 094р.	2 150 094р.	11 930 371р.	11 930 371р.	0р.	0р.	28 320р.	28 320р.	2 178 414р.	2 178 414р.	11 958 691р.	11 958 691р.
Итого:		1,00		2 150 094р.		11 930 371р.		0р.		28 320р.		2 178 414р.		11 958 691р.

Таким образом, общая сумма величины убытков, причиненных изъятием домовладения на праве собственности Ивановой (доля собственности – 1,00), расположенного по адресу: г. Москва, Ул. ромашка, д.12, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

Адрес домовладения	Собственники домовладения	Доля в собственности	Итого стоимость домовладения без учета стоимости земельного участка, руб.	Итого стоимость домовладения с учетом стоимости земельного участка, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на транспортировку имущества, руб.	Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (без учета стоимости земельного участка)	Итого, сумма расходов на возмещение реального ущерба и упущенной выгоды, руб. (с учетом стоимости земельного участка) (При предоставлении документов на земельный участок)
г. Москва, Ул. ромашка, д.12	Иванова	1,00	2 150 094р.	11 930 371р.	0р.	28 320р.	2 178 414р.	11 958 691р.

Оценщик:

_____ (XXXXX.X.X)

Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статью 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Рутгайзер В.М., Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Дело, 1998 г.;
4. Федотова М.А., Кондрашев Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н.. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. - Астрахань: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга», 2003 г.;
5. Бюллетень компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» № 53, № 75;
6. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости/Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие - М.: Дело, 1998;
8. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «R-way».

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**