

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

125057, Москва, ул. Новопесчаная, д. 8, корп. 2

т. (095) 730-20-27

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель Генерального директора

ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

_____/Фамилия И.О./

01 июня 2005 года

ОТЧЕТ

№ 162/Кв/2005

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ НА КВАРТИРУ,

расположенную по строительному адресу:

**г. Москва, Хорошевское шоссе, квартал 58Г, вл. 38А,
корп. __, секция __, этаж __, кв. №__ на площадке**

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: Фамилия И.О.

**ПО СОСТОЯНИЮ: на 31 мая 2005 г. - оценка рыночной стоимости права
требования (совпадает с датой осмотра);**

Москва 2005 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Оглавление	2
1. Глава	Общие сведения	3
1.1.	Сведения об Оценщике и Заказчике	3
1.2.	Постановка задания по оценке	3
1.3.	Результаты оценки и заключения	4
1.4.	Сделанные допущения и ограничивающие условия	4
1.5.	Квалификация оценщиков	5
1.6.	Назначение оценки	5
1.7.	Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7.1.	Определение рыночной стоимости	6
1.7.2.	Полезность	7
1.7.3.	Наиболее эффективное использование	7
1.7.4.	Оцениваемые права	7
1.7.5.	Процесс оценки	8
2. Глава	Характеристика объекта оценки	11
2.1.	Описание района объекта оценки	11
2.2.	Правовой статус оцениваемого объекта	12
2.3.	Описание объекта оценки	13
2.4.	Краткий обзор московского рынка жилой недвижимости	14
2.5.	Заключение	17
3. Глава	Оценка затратным подходом	17
4. Глава	Подход к оценке по сравнимым продажам	17
5. Глава	Оценка доходным подходом	18
6. Глава	Согласование результатов оценки	19
7. Глава	Литература, использованная при подготовке отчета об оценке	20
	Приложение 1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
	Приложение 2. Фотографии объекта оценки	
	Приложение 3. Копия Лицензии и Сертификаты Оценщика	

1. Глава. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ
1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике		
Наименование Заказчика	Фамилия Имя Отчество;	
Адрес Заказчика	Г. Москва, _____, д. _____, кв. _____;	
Стороны по инвестиционному контракту	ООО «Мизель-Недвижимость» и Фамилия И.О.	
Реквизиты Заказчика	Паспорт серия ____ № _____, Выдан ОВД _____ г. Москвы _____.200__ г.	
Сведения об оценщике		
Наименование Оценщика	ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»	
Адрес Оценщика	113093, г. Москва, _____, д. _____	
Лицензия на осуществление оценочной деятельности	№	006783
	Срок действия	с 01.07.2003 г. по 01.07.2008 г.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика	№	43-0013942/04
	Страховщик	ОСАО «Ингосстрах»
	Период страхования	С 29 июля 2004 г. по 28 июля 2005 г.
	Лимит ответственности	1 250 000 рублей

1.2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ ПО ОЦЕНКЕ

Объект оценки:	Трехкомнатная квартира общей площадью по проекту 143,11 кв.м., расположенная на 6 этаже 12-ти этажного монолитного дома;	
Строительный адрес объекта:	г. Москва, Хорошевское шоссе, квартал 58Г, вл. 38А, корпус ___, секция ___, этаж ___, квартира №__ на площадке.	
Основание для проведения оценки:	Договор № 162/Кв/2005 от 30 мая 2005 года;	
Балансовая стоимость имущества на 31.05.2005 г., руб.:	-	
Цель оценки и оцениваемые права:	Рыночная стоимость права требования на Объект оценки;	
Назначение оценки:	Для ссудного обеспечения;	
Дата определения стоимости:	31 мая 2005 г – совпадает с датой осмотра – при определении рыночной стоимости права требования;	
Дата составления Отчета:	31 мая – 01 июня 2005 года;	
Статус настоящего документа:	Полный повествовательный отчет об оценке;	
Нормативна база и стандарты оценки	Федеральные нормативные акты	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
	Стандарты Оценки	Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. №519)
	Региональные нормативные акты	-

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам:

<input type="checkbox"/> Затратный подход	Не применялся
<input type="checkbox"/> Подход по сравнимым продажам	257 105 долларов США
<input type="checkbox"/> Подход по доходу	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости права требования на 31.05.2005 г: 257 000 долларов США

В соответствии с п. 20 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденных Постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 года, итоговая величина рыночной стоимости права требования на Объект оценки, расположенный по строительному адресу: Россия, г. Москва, Хорошевское шоссе, квартал 58Г, вл. 38А, корпус 1 __, секция __, этаж __, квартира №__ на площадке, принадлежащей Фамилия И.О., является рекомендуемой для совершения сделки в течение 6 (Шести) месяцев от даты составления отчета, то есть до 01 декабря 2005 года.

1.4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости квартиры.
8. Курс ЦБ РФ на 31.05.2005 составляет 28,0919 руб./долл. США.

1.5. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщики, выполнившие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. Фамилия оценщиков и уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Фамилия Имя Отчество – Оценщик I категории, Заместитель генерального директора ООО «Современные Технологии Оценки и Консалтинга».

1.6. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, Оценщику стало известно, что существует намерение использовать результаты настоящего Отчета для ссудного обеспечения.

1.7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода непониманиям и недоразумениям. Именно с такой ситуацией приходится сталкиваться при употреблении в оценке имущества терминов цена, рынок, стоимость.

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

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для

процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

1.7.1. Определение рыночной стоимости

Стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации №519 от 6 июля 2001 года, определяют рыночную стоимость объекта оценки, как наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход собственности из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Несмотря на то, что в большинстве ситуаций профессиональной оценки, особенно в случаях оценки имущества, используется концепция рыночной стоимости, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от рыночной стоимости. Принципиально важным является отличие оценки, основанной на рыночной стоимости от оценки, основанной на нерыночных определениях стоимости и влияние разницы между этими понятиями на область применения результатов оценки.

Объекты собственности могут оцениваться по базе, отличной от рыночной стоимости, либо переходить из рук в руки по цене, не отражающей рыночную стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. Одним из примеров такой стоимости является ликвидационная стоимость.

Определение ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

1.7.2.Полезность

В силу того, что ключевым критерием стоимости любого имущества является его полезность, процедуры, используемые в процессе оценки, имеют общую цель - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества.

Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой.

Оценка имущества в корне зависит от того, каким образом используется имущество и/или от того, как высоко оно может котироваться на рынке при обычных условиях. Для некоторых видов имущества оптимальная полезность достигается, если объекты выступают как отдельно взятые элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве составной части группы.

Рассматриваемый отдельно объект недвижимости может обладать дополнительной стоимостью из-за своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом недвижимости, находящемся в чужом владении, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы, что находит свое отражение в отчетах об оценке.

1.7.3.Наиболее эффективное использование

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости. Традиционно оценка объекта недвижимости проводится не для фактического варианта его использования, а для такого способа, который обеспечивал бы собственнику максимальный экономический эффект. Если наилучший и наиболее эффективный вариант использования не совпадает с текущим, то дальнейшая оценка проводится исходя из предпосылки, что объект оценки используется по наиболее эффективному варианту.

Международные стандарты оценки определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества.

1.7.4.Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на квартиру.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 212, п. 2)) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении

принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Коммерческие и некоммерческие организации,...., являются собственниками имущества,...., приобретенного этими юридическими лицами (Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 213, п. 3).

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

1.7.5.Процесс оценки

Под процессом оценки понимается последовательность действий, выполняемых Оценщиком в ходе определения стоимости объектов оценки.

Оценка недвижимости традиционно проводится в следующей последовательности.

Этап 1. Постановка задачи.

- Идентифицируется и подробно описывается объект оценки,
- Устанавливается цель оценки,
- Устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению,
- Устанавливается дата определения стоимости объекта.

Этап 2. Составление плана оказания услуг.

- Составляется и согласуется с Заказчиком график оказания услуг по оценке,
- Определяются источники необходимой информации,
- Рассчитываются затраты на сбор и обработку информации,
- Выбирается оценочная методология, соответствующая цели оценки,
- Устанавливается окончательная величина вознаграждения Оценщика.

Этап 3. Сбор и обработка данных.

- Оценщик собирает данные (технические, юридические, ценовые и пр.) касательно объекта оценки и рыночной ситуации по аналогичным объектам.
- Осуществляется сбор информации о ближайших окрестностях объекта оценки.

Этап 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Этап 5. Применение общепринятых подходов к оценке.

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа,

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним,
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На практике применение одного (или даже двух) подходов к оценке может быть ограничено в силу специфики самого объекта оценки, либо ценообразующих факторов в сегменте рынка к которому он относится.

Этап 6. Согласование полученных результатов.

- Итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка,
- Проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки,
- Проверка правильности всех математических расчетов,
- Синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое заключение об оценочной стоимости.

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

Этап 7. Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями Федерального Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- Дата составления и порядковый номер отчета,
- Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки,
- Местонахождение оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества,
- Точное описание объекта оценки,
- Реквизиты юридического лица (собственника) и балансовая стоимость данного объекта оценки,
- Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки,
- Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения,
- Принятые при проведении оценки допущения,
- Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина,
- Ограничения и пределы применения полученного результата,
- Дата определения стоимости объекта оценки
- Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

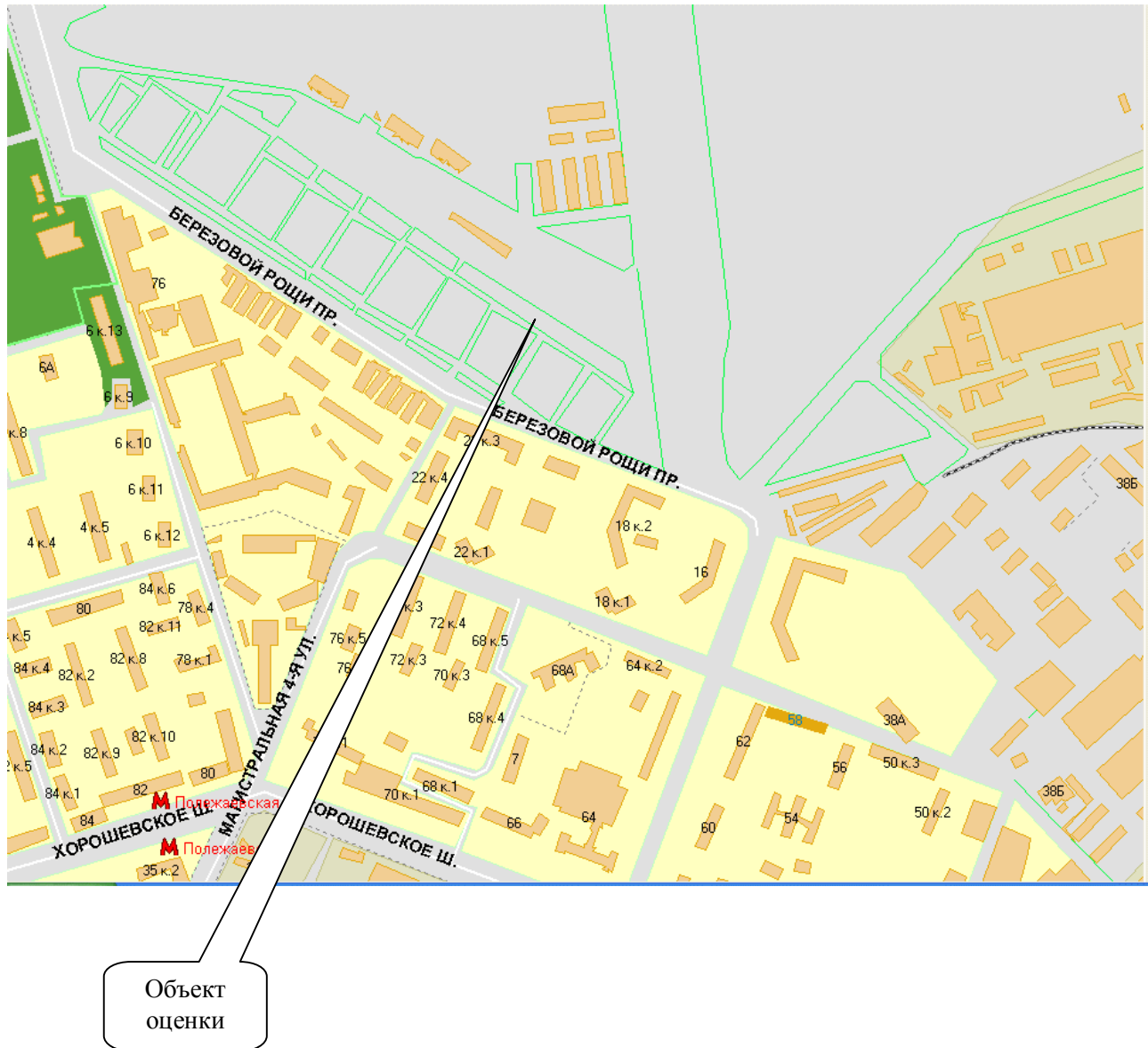
Отчет об оценке подписывается оценщиком – ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации.

2. ГЛАВА. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект расположен в Северном административном округе, муниципальный округ «Хорошевский». Ближайшая станция метро «Полежаевская» находится в 12 минутах пешком. Окружение составляют жилые дома,

Местоположение объекта на карте г. Москвы.



Информация по району расположения

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Расстояние:	
1. от станции метро	12 минут пешком
2. от основных магистралей города	Рядом – Хорошевское шоссе
Инфраструктура	Развитая
Места отдыха	Рядом – парк Березовая роща
Смог, грязь, шум - уровень	Низкий
Наличие промышленных производств	В отдалении
Перспективы роста (снижения) цен на жилье в данном районе	Рост цен на 1-2 % в месяц

Микрорайон «Гранд-Парк»

Особый формат жилья - "город в городе".

Микрорайон "Гранд-Парк" представляет собой территорию комплексного освоения с собственной инфраструктурой - это 4 детских сада, школа на 1200 мест, детская поликлиника, множество предприятий сферы услуг на первых этажах - прачечные, салоны красоты, авиакассы, отделения банков и т.п. При желании жители микрорайона могут вообще не покидать его пределы, так как все необходимое будет у них под рукой.

В то же время в каждом подъезде будет не более 30-40 квартир. Таким образом, сохраняется приватность, ощущение "своего" дома, в отличие от домов-городов с сотнями квартир.

Однородный социальный состав.

Соседей выбирают. В отличие от объектов точечной застройки, покупатель квартиры в новом микрорайоне "Гранд-Парк" может быть уверен, что встретит благополучных людей не только в подъезде, но и в соседнем дворе.

Близость к ЦАО и транспортная доступность.

Микрорайон "Гранд-Парк" располагается в 3-х минутах езды от Третьего транспортного кольца в районе Беговой улицы. До центра на автомобиле - 10 минут. Наряду с выездом на Хорошевское шоссе проектируется дополнительный выезд на Ленинградское шоссе. От метро "Полежаевская" - 12 минут пешком, что является важным фактором для людей, не пользующихся личным автомобилем. "Полежаевская" - третья станция от Кольцевой линии. Большинство предлагаемых в данном классе объектов находятся дальше от центра.

Обособленное местоположение в окружении парков.

Располагая удобными выездами на транспортные магистрали, микрорайон "Гранд-Парк" не выходит напрямую ни на одну из них. С северной и северо-восточной части микрорайон будет выходить на Лугопарк, с запада - на березовую рощу, с юга - на жилые кварталы современной постройки.

Архитектура, качество строительства, умеренная высотность.

Архитектурное решение соответствует принятым стандартам для жилья бизнес-класса. Сочетание оригинального архитектурного решения и максимального удобства придает комплексу яркую индивидуальность. При строительстве используется одна из лучших опалубок немецкого производства, современные инженерные решения. Предусматривается установка импортных лифтов.

Особенно следует отметить умеренную высотность корпусов, что является важнейшим условием безопасности жильцов. Высота "домов-эркеров" - от 4 до 12 этажей, корпусов "дома-стены" - от 12 до 18 этажей.

Продуманная инфраструктура дворов, подземные гаражи.

Оригинальное архитектурное решение предполагает, что "дом-эркер" и "дом-стена" образуют закрытую для посторонних глаз территорию двора. Актуальная в центральных районах города проблема парковки здесь решена комплексно. Соотношение подземных гаражей и квартир - около 1:1, что считается отличным показателем даже для домов класса "люкс". Всего проектом предусмотрено 3290 машиномест в подземных гаражах и 420 - на гостевых стоянках.

Долгосрочные перспективы сохранения и роста стоимости.

Данная строительная площадка является уникальной по своему местоположению. В будущем территории с такими высокими характеристиками будут застраиваться только в рамках вывода промышленных предприятий, что существенно увеличит себестоимость.

Правительство Москвы уделяет особое внимание развитию Хорошевского района, так как он располагается в непосредственной близости от "Москва-Сити", перспективного делового центра города.

К северу от микрорайона "Гранд-Парк" будет расположен торгово-деловой комплекс, с гипермаркетом и магазинами.

Лугопарк является законодательно закрепленной зоной высокой природоохраны. Фактически, это будет новая жемчужина Москвы, подобно Коломенскому парку или Ботаническому саду.

Микрорайон будет иметь выезды на Хорошевское и Ленинградское шоссе. В близкой транспортной доступности будет создана новая транспортная магистраль - Краснопресненский проспект, которая свяжет Третье кольцо с МКАД в районе Новорижского шоссе.

Для обеспеченных москвичей, рассматривающих городскую квартиру как жилье, дополняющее загородный дом, расположение микрорайона может сыграть решающее значение. Из микрорайона можно будет легко добраться не только до центра города, но и до престижного Рублевского шоссе.

Застройщиками и инвесторами района выступают компании «Мосфундаментстрой-6» и ЗАО «Интеко».

2.2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оценщику были предоставлены:

- Копия Договора поручения №(И) ___/___ «О» от 05 апреля 2005 г.;
- Копия Соглашения №(И) ___/___ «О» от 05 апреля 2005 г.;

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Количество комнат	3
Станция метро	«Полежаевская»
Административный округ	Северный
Муниципальный округ	Хорошевский
Материал стен	Монолит
Перекрытия	Железобетонные
Срок окончания строительства	2004/2005
Стадия строительства	Дом сдан Госкомиссии
Внешний вид фасада дома	Оштукатуренный бело-розовый
Количество этажей	12
Этаж	6
Количество квартир на этаже	4
Площадь общая по проекту, кв. м.	143,11
Состояние внутренней отделки	Частично без межкомнатных перегородок и внутренней отделки
Вид из окна	Во двор
Санузел	Раздельный -2
Телефон	Предполагается, дом телефонизирован
Мусоропровод	В наличии
Лифт	В наличии -2
Лоджия, балкон	Лоджия застекленная
Горячее и холодное водоснабжение	Предусмотрено - центральное
Электроснабжение	Предусмотрено
Плита	Предусмотрена - электрическая
Наличие систем безопасности	Металлическая дверь с домофоном в подъезде
Состояние подъезда дома	Хорошее
Обустройство двора	Детская площадка, зелено
Наличие парковки для автомобилей	Подземный гараж
Социальный состав жильцов	Высокий

2.4. КРАТКИЙ ОБЗОР МОСКОВСКОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Монолитные и монолитно-кирпичные дома

При возведении монолитных домов применяется каркасный способ строительства. Их начали строить в Москве около 4 лет назад по индивидуальным проектам, и оценивались "монолиты" очень высоко.



В квартирах, что располагаются в домах из монолита, теплее зимой и прохладнее летом. Такой баланс достигается не только благодаря удачной современной технологии строительства, но и с помощью последних технических достижений: центральное кондиционирование, индивидуальный тепловой пункт и др., что является неотъемлемой частью элитных домов. Жилье среднего класса (повышенной комфортности) строится без дополнительных дорогостоящих удобств и на первый взгляд отличается от квартиры в панельной многоэтажке только более удачной планировкой жилища. Но в монолитном доме возможна практически любая перепланировка, еще на стадии строительства можно предложить инвестору собственный проект планировки.

Технология строительства позволяет возводить дома в достаточно короткие сроки, что является несомненным достоинством. Основа технологии монолитного литья - арматура и опалубка. Применяя их, гораздо сложнее ошибиться и допустить брак. Сейсмически устойчивая конструкция прочно держит форму дома, стены получаются ровнее, потолок и пол, отлитые из бетона, лишены швов и пустот и обеспечивают хорошую звукоизоляцию. По словам специалистов МНИИТЭПа, самый дорогой из монолитных собратьев - дом, полностью отлитый из бетона. Чтобы улучшить экологические характеристики по сути бетонной коробки, проектировщики в таких зданиях предусматривают кирпичные перегородки. Часто внутренние стены также выполняются из кирпича. Прослужить такое капитальное строение может не одному поколению жильцов (известно, что дома, возводимые компанией "Квартал 32-33" на Ленинском проспекте, имеют гарантию 300 лет). Более дешевая технология, когда из бетона отливаются внутренние стены, а внешние выкладываются из кирпича. На первый взгляд создается впечатление, что это кирпичный дом, но на самом деле конструкция уступает первому дому, по экологии в том числе. По словам знатоков, кирпича там гораздо меньше, чем в первом (внешне монолитном) доме. Самые дешевые, а значит, и самые доступные монолитные дома, где внешние стены формируются из бетонных панелей. Иногда, чтобы сэкономить и предложить покупателям более доступное жилье, для формирования внутренних стен используется гипсокартон. Но жить в помещении с практически абсолютной акустикой мало кого прельщает, поэтому покупатели вынуждены самостоятельно возводить кирпичные стены.

К достоинству монолитных домов можно тот факт, что в первые годы "жизни" дома грунт проседает, и в панельных домах могут образоваться трещины, а монолит оседает целиком и трещин не дает. Многие монолитные дома предполагают свободную планировку.

Дом "повышенной комфортности"



В отличие от элитных домов, главное требование к которым – расположение в центре города, дома «повышенной комфортности» возводятся по всей Москве. Дело в том, что в любом районе есть люди, которые по каким-то причинам не хотят никуда уезжать. При этом у них есть деньги, достаточные для приобретения более дорогой и

комфортабельной квартиры. По словам риэлторов, ведущих "точечную" застройку, до 60% их клиентов - как раз люди, живущие где-то по соседству. И лишь 40% покупателей - из числа тех, что готовы купить дом в любом месте Москвы, лишь бы он удовлетворял их требованиям.

Чтобы дом «повышенной комфортности», построенный в «спальном» районе, окупил вложенные в него средства, он должен качественно превосходить свое окружение. А цена метра при этом - всего на \$100-200 выше, чем в типовой новостройке.

К достоинствам жилья "повышенной комфортности" можно отнести наличие в квартирах большой застекленной лоджии, а также стеклопакетов и отопительных радиаторов с терморегуляцией. В подобных домах, также как и в элитных, предусмотрена свободная планировка квартир. Также для будущих владельцев создают системы центрального кондиционирования и пожаротушения. А наличие домофона и телекоммуникаций является одним из важнейших показателей качества жилья. Еще одно непереносимое условие - парковка для автомашин. Что касается наличия или отсутствия на нижнем уровне дома нежилых помещений, то это определяется принципиальной позицией застройщика.

Ценовая ситуация

Сегодня в Москве повышается благосостояние людей, растут доходы. Также повышается деловая активность среднего класса населения. Потребители среднего достатка могут позволить себе квартиру в доме точечной застройки в том районе, в котором они жили ранее или живут родственники, в районе уже сложившейся инфраструктурой и не так далеко от центра города.

Другая тенденция – сглаживаются ценовые различия на панельные и монолитные дома. Но как отмечают риэлторы, целевые потребители для данных направлений различны. Даже если различия в ценах будут минимальные, квартиры в кирпично-монолитных домах интересны более обеспеченному классу населения. Так как общая площадь квартир в монолитных домах больше, растут коммунальные платежи, а расходы на эксплуатацию настолько высоки (достигают 2\$ за кв. м. в месяц), что не каждый представитель среднего класса сможет себе позволить подобные расходы.

Т.о. главный фактор, определяющий принадлежность покупателя к тому или иному сегменту рынка недвижимости - доход.

Тип новостроек	Тип застройки	Класс покупателя	Доход семьи, в \$ за мес.
Панельный дом	Массовая застройка	Средний класс, нижний средний класс	< 1500
Монолитный дом	Массовая застройка	Средний класс	1500 – 2500
Панельный дом	Точечная застройка	Средний класс, высший средний класс	2500 – 5000
Монолитный дом	Точечная застройка	Высший средний класс, низший высший класс	5000 – 8000
Элитные дома	Точечная застройка	Высший класс	>8000

Цена на квартиры в жилых домах определяются следующими факторами:

Общие показатели района:

- *Престижность района – цена на вторичное жилье в этом районе,
- *Удаленность от станции метро,
- *Удаленность от основных магистралей,
- *Инфраструктура,
- *Места отдыха,
- * Смог, грязь, шум – уровень,
- *Темпы развития района,

Показатели новостройки:

- *Количество этажей,
- *Дата окончания строительства,

Показатели самой квартиры:

- *Количество комнат,
- *Материал стен,
- *Этаж квартиры,
- *Площадь общая,
- *Площадь жилая,
- *Санузел,
- *Балкон,
- *Окна,
- *Особенности планировки,
- *Наличие внутренней отделки,
- *Наличие систем безопасности.

Также устанавливаются поправки к окончательной цене. Например:

- * Удаленность от метро – 5-10%,
- * Отсутствие телефона – 1000-2000\$ в зависимости от района АТС,
- * Расположение квартиры на первом последнем этажах – 5-15%.

Т.о. первым фактором, влияющим на цену квартиры, является ее местоположение.

Следующим фактором, определяющим степень ликвидности жилья, является материал, из которого построен дом, а также техническая оснащенность здания. Традиционно престижный кирпич будет оставаться таковым и впредь. Затем предпочтение отдается монолитно-кирпичным домам, и в последнюю очередь - панельным. Коммуникационная начинка дома должна отвечать хотя бы минимальным требованиям.

Что же касается оптимальных размеров жилья, то по прогнозам риэлторов, в ближайшие годы, как и сейчас, в домах повышенной комфортности будут пользоваться спросом квартиры общей площадью около 100 кв.м., но никак не более 200 кв.м. Высота потолков должна быть не менее 3-х метров, а лучше – от 3,2 м.

Инфраструктура дома (то есть расположенные в нем различные сервисные службы вроде фитнес-клуба, бассейна или пункта приема химчистки), как утверждают риэлторы, на ликвидность квартиры при ее продаже на рынке практически не влияет.

2.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оцениваемая квартира расположена в монолитном доме, входящим в жилой комплекс «Гранд-Парк».

Оцениваемая квартира расположена на 6 этаже дома-эркера. Окна квартиры – стеклопакеты, пол и потолок – бетон, стены – бетон. К квартире подведены электричество, телефонный опτικο-волоконный кабель, стояки. Отделка и частично межкомнатные перегородки застройщиком не окон квартиры открывается панорамный вид на Москву.

Большое значение на ликвидность жилья оказывает район расположения. В нашем случае, оцениваемая квартира находится в престижном Северном округе в районе с развитой инфраструктурой, рядом со станцией метро. На сегодняшний момент на рынке новостроек наблюдается дефицит квартир подобного класса, что приводит к росту цен на такое жильё. Отмечается, также, общий рост цен на новостройки.

3. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки является небольшой составной частью здания. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки отдельно от всего здания следует считать некорректным.

4. ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПО СРАВНИМЫМ ПРОДАЖАМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, так как в жилом комплексе «Гранд-Парк» реализацией квартир занимается только одна фирма - компания «Миэль» (она является генеральным риэлтером и соинвестором проекта), которая продаёт аналогичные квартиры по цене 1 770 долл. США за кв. м.

Рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру составляет:

$$1\,770 \text{ долл. США} \times 143,11 \text{ кв.м.} = 253\,305 \text{ долларов США.}$$

Полученная стоимость не учитывает стоимость оформления квартиры. В среднем оформление квартир в этом доме обходится покупателю в 1,5% от стоимости квартиры – 3 800 долларов США.

Таким образом, рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру с учетом оформления составляет 257 105 долл. США.

Таким образом, рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру, рассчитанная по методу сравнимых продаж, по состоянию на дату осмотра составляет 257 105 долларов США.

5.ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и коэффициенте капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Капитализация дохода - это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом учитываются:

- сумма будущих доходов;
- когда должны быть получены доходы;
- продолжительность времени получения доходов.

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не является “доходным” объектом. Цель приобретения подобной квартиры - проживание, а не извлечение дохода. Поэтому доходный метод был исключен Оценщиком из расчетов.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В процессе оценки Оценщик пришел к следующим результатам:

Подход к оценке	Результат, долл. США	Весовая доля
Доходный	Не применялся	-
Сравнимые продажи	257 105	1,0
Затратный	Не применялся	-

Таким образом, используя в процессе оценки метод сравнения продаж, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру по состоянию на дату осмотра с учетом оформления составляет, округленно, 257 000 долларов США.

Таким образом, рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру, рассчитанная по методу сравнимых продаж, по состоянию на дату осмотра составляет, округленно, 257 000 долларов США.

Фамилия Имя Отчество –

Заместитель Генерального директора

7. ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Информационной основой стоимостных показателей послужили:

1. “Основы бизнеса на рынке недвижимости” под редакцией С.Н. Максимова. “ДЕАН” СПб., 1997 г.;
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.;
4. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
5. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appaising And Finansing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
6. Журнал “Эксперт” 2005 г.
7. “Ведомости” 2005 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Перечень документов, устанавливающих количественные
и качественные характеристики объекта.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Лицензия и Сертификаты Оценщика

Господину Фамилия И.О.

Исх. № _____ / _____ от 01.06.2005

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Виктор Николаевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №162/Кв/2005 от 30 мая 2005 года направляем Вам Отчёт об оценке рыночной стоимости права требования на квартиру, расположенную по строительному адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, квартал 58Г, вл. 38А, корпус __, секция __, этаж __, квартира №__ на площадке.

Оценка рыночной стоимости права требования была произведена по состоянию на 31 мая 2005 года, что совпадает с датой осмотра.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что: **рыночная стоимость права требования на оцениваемую квартиру**, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет сумму в российских рублях, эквивалентную:

\$ 257 000

(Двумстам пятидесяти семи тысячам) долларов США

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемой квартиры, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Всю информацию, использованную для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике, мы с удовольствием на них ответим.

С уважением,

Заместитель Генерального директора

Фамилия И.О.