

Заключение Эксперта № по Отчету № XXX от XXX по гражданскому делу № XXX

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для исследования	Определение Московского областного суда XXX от XXX
Объект исследования	Отчет № XXX от XXX
Сведения об исполнителе исследования	
Сведения об Экспертах	XXX
Начало производства исследования	18 декабря 2018 г.
Дата и место осмотра объекта исследования	140406, Московская область, город Коломна, улица Октябрьской Революции, 372, 38
Место проведения исследования	140406, Московская область, город Коломна, улица Октябрьской Революции, 372, 38
Вопросы, поставленные на экспертизу	<ol style="list-style-type: none">1. Допущено ли оценщиком XXX при составлении Отчета № XXX от 20 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – коровника с кадастровым номером XXX общей площадью 1651,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: XXX, нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости земельного участка и иные нарушения, которые могли существенно повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости?2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, существенно влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, - определить по состоянию на дату оценки объекта недвижимости – 01 августа 2015 года – рыночную стоимость данного объекта недвижимости.
Материалы, представленные на экспертное исследование	<ol style="list-style-type: none">1. Материалы гражданского дела № XXX2. Копия Отчета № XXX от XXX
Применяемые в ходе исследования методы	<ol style="list-style-type: none">3. Аналитический и математический методы
Оборудование, приборы, материалы информационное обеспечение, использованное при производстве исследования.	<ol style="list-style-type: none">1. Компьютер Pentium (R) Dual-Core CPU E6500 @ 2.93 ГГц, 1,96 ГБ ОЗУ.2. Принтер лазерный для печати в черно-белом формате (модель Samsung Laser Printer ML-1665).3. Глобальная компьютерная сеть — Интернет (англ. Internet).4. Принтер для цветной печати Epson Photo T59.

<p>Законодательные акты на которые опиралось исследование</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Уголовный кодекс РФ (УК РФ) 2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) 3. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ГПК РФ) 4. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" 5. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.; 6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 в посл. ред.; 7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 в посл. ред.; 8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 в посл. ред. 9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 в посл. ред. 10. Интернет источники, указанные по ходу заключения.
<p>Литература</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004; 2. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997; 3. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости». М., 2007. — 352 с. 4. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник — 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с. 5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. — 344 с. 6. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004; 7. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. — 268 с. 8. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998; 9. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. — М., 2007. — 144 с. 10. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: — М., 2006 — 344 с. 11. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. — 536 с. 12. Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, ЛТД. 1995. 13. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998 14. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с. 15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997. 16. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995. 17. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004; 18. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000. 19. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999; 20. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО

	<p>«Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;</p> <p>21. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. — Ростов-н/Д., 2007. — 155 с.</p> <p>22. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.</p>
Дата завершения исследования:	09 января 2019 года.

2. ИССЛЕДОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ

---По вопросам---

1. Допущено ли оценщиком ХХХ при составлении Отчета № ХХХ от 20 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – коровника с кадастровым номером ХХХ общей площадью 1651,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: ХХХ, нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости земельного участка и иные нарушения, которые могли существенно повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости?
2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, существенно влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, - определить по состоянию на дату оценки объекта недвижимости – 01 августа 2015 года – рыночную стоимость данного объекта недвижимости.

2.1.ЭКСПЕРТИЗЕ ПОДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Анализ поступивших на экспертизу материалов проведен на основании предоставленной Заказчиком копии Отчета № ХХХ Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенных по адресу: ХХХ (далее Отчет).

Отчет представлен на экспертизу в электронном виде, содержащем основной текст и приложения.

Таблица 1. Определение задания на оценку (стр. 5 «Отчета»)

Объект оценки:	Объекты собственного недвижимого имущества принадлежащего ХХХХХХХ			
	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
	нежилое здание (коровник)	ХХХ	1 651,4	ХХХ
	(стр. 4, 6 «Отчета»)			
Имущественные права на объект оценки:	«Право собственности» (стр. 4, 6 «Отчета»).			
Цель оценки:	«Определение рыночной стоимости объекта оценки» (стр. 4, 6 «Отчета»).			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	«Использование результатов оценки для пересмотра кадастровой стоимости объекта оценки проведенной 01.08.2015г., утвержденной 30.11.2015г. Акт от 24.11.2015г. № 13ВР-1998» (стр. 4, 6 «Отчета»).			
Вид стоимости:	«Рыночная стоимость» (стр. 4, 6 «Отчета»).			
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	«01 августа 2015 года» (стр. 4, 6 «Отчета»).			
Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	Приведены (стр. 9, 10 «Отчета»).			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены (стр. 7 «Отчета»).			
Данные о балансовой стоимости	Не представлены Заказчиком.			

Таблица 2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщиках (стр. 10-11 «Отчета»)

Заказчик:	
Местонахождение Заказчика:	
Исполнитель:	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика (юр.лица)	
Основание для оказания Исполнителем услуг:	
Оценщики:	
Членство в СРО	
Сведения о профессиональных знаниях в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Местонахождение оценщика	
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Таблица 3. Основные факты и выводы, приведенные в «Отчете» (стр. 6 «Отчета»).

Основание для проведения оценки:	Договор № XXX от 4 декабря 2017г. (стр. 4, 6, 7 «Отчета»)					
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер		
	нежилое здание (коровник)	XXX	1 651,4	XXX		
(стр. 4, 6 «Отчета»)						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	XXX	XXX	1 651,4	7 266 160	7 356 389	10 075 757
(стр. 4 «Отчета»)						
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС		
	XXX	XXX	1 651,4	8 200 000		
(стр. 4, 84 «Отчета»)						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	«Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки» (стр. 7 «Отчета»).					
Дата оценки	1 августа 2015г.					
Дата составления Отчета	XXX					
Срок проведения оценки	30 раб. дней					
Данные о балансовой стоимости	Не требуется (Собственник физ. лицо)					

3. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА, ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ АКТОВ УПОЛНОМОЧЕННОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ФУНКЦИИ ПО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМУ

РЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, И (ИЛИ) СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

3.1. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ.

Договор на оценку не предъявлен, материалы для исследования отсутствуют.

3.2. РАСШИФРОВКА СОДЕРЖАНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3).

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3
	на бумажном носителе:	+	
1.1	пронумерован постранично	+	
1.2	прошит	+	
1.3	подписан оценщиками, которые проводили оценку	+	
1.4	скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	+	
	в форме электронного документа:	+	
1.5	пронумерован постранично	+	
1.6	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	-	
1.7	оценщиками	+	
1.8	руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	+	
2	Дата составления отчета	+	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета	+	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Отчет содержит следующие сведения:	+	п. 8 ФСО № 3
4.1	задание на оценку	+	П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
4.2	объект оценки	+	П.21а ФСО № 1
4.3	права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+	П.21б ФСО № 1
4.4	цели и задачи проведения оценки	+	П. 21в ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.5	предполагаемое использование результатов оценки	+	П. 21г ФСО № 1
4.6	вид стоимости	+	П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
4.7	дата оценки	+	П. 21е ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.8	допущения, на которых должна основываться оценка	+	П.21ж ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.9	федеральные стандарты оценки	+	
4.10	стандарты и правила СРО оценщиков	+	
4.11	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+	П.8в ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ

	сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)	+	П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.12	сведения о заказчике оценки	+	
	сведения об оценщике:	+	
4.13	фамилия, имя отчество	+	
4.14	место нахождения	+	
4.15	информация о членстве в СРО оценщиков	+	
4.16	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор (если оценщик работает по трудовому договору)	+	
	о информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	+	П.8д ФСО № 3
4.17	квалификация	+	ст. 11 № 135-ФЗ
5	Основные факты и выводы:	+	п. 8е ФСО №3
5.1	основание для проведения оценки	+	
5.2	общая информация, идентифицирующая объект оценки	+	
5.3	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+	
5.4	итоговая величина стоимости объекта оценки	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
5.5	ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+	п. 8е ФСО №3
6	Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):	+	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3
6.1	перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+	
	в отношении объекта оценки, принадлежащего физическому лицу:		
6.2	ФИО	+	
6.4	паспорт	+	
6.5	место регистрации	+	
6.6	балансовая стоимость (при наличии)	+	
7	Анализ рынка объекта оценки:	+	
7.1	анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	
7.2	анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	+	
8	Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):	+	П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, СРО НКССО
8.1	затратный подход к оценке:	+	П. 8и ФСО № 3
8.1.1	обоснование выбора подходов	+	
8.1.2	обоснование выбора методов	+	
8.1.3	последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
8.1.4	наличие соответствующих расчетов	+	
8.1.5	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	Не требуется	П. 25 ФСО №1
8.1.6	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	+	П. 8и, ФСО № 3
8.2	сравнительный подход к оценке:	+	П. 8и ФСО № 3
8.2.1	обоснование выбора подхода	+	
8.2.2	обоснование выбора методов	+	
8.2.3	последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
8.2.4	наличие соответствующих расчетов	+	
8.2.5	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	Не требуется	П. 25 ФСО № 1
8.2.6	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки,	+	П. 8и, ФСО № 3

	определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
8.3	доходный подход к оценке:	+	П. 8и ФСО № 3
8.3.1	обоснование выбора подходов	+	
8.3.2	обоснование выбора методов	+	
8.3.3	последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
8.3.4	наличие соответствующих расчетов	+	
8.3.5	согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	Не требуется	П. 25 ФСО № 1
8.3.6	описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	+	П. 8и, ФСО № 3
9	Описание процедуры согласования результатов оценки:	+	П. 8к ФСО № 3
9.1	описание процедуры согласования	+	
9.2	отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	+	П. 25 ФСО № 1
10	Итоговая величина стоимости указана:	+	Ст.11 № 135-ФЗ
10.1	в российских рублях	+	П. 27 ФСО № 1
11	Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)	+	П. 8 ФСО № 1
12	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	+	П. 11 ФСО № 3
13	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	+	П. 13 ФСО № 3
14	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	+	П. 5 ФСО № 3
15	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	+	П. 5 ФСО №3
16	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	+	П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
17	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	+	П. 12 ФСО №3
17.1	подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	Не требуется (Собственник физ. лицо)	
17.2	к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	
18	В приложениях к отчету присутствуют копии документов используемые оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:	+	П. 10 ФСО № 3
18.1	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	+	
18.2	документы технической инвентаризации	+	
18.3	заключения экспертиз	-	
18.4	другие документы по объекту оценки (при наличии)	-	

Таблица 5. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
-------	----------	-------------------------------	---------------------

1	В части «Общие требования к проведению оценки»		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	+	ФСО № 7, п.5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). Примечание. Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). Примечание. Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	+	ФСО № 7, п.7
2	В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию		
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	+	ФСО № 7, п. 8
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+	ФСО № 7, п.8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+	ФСО № 7, п.8
3	В части «Анализ рынка»		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	+	ФСО № 7, п. 10
3.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	+	ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	+	ФСО № 7, п.11б
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	+	ФСО № 7, п. 11 в
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	+	ФСО № 7, п. 11 г
3.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	+	ФСО № 7, п. 11д
4	В части «Анализ наиболее эффективного использования»	+	
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений или представлены обоснования, не требующие расчетов	+	ФСО № 7, п. 16

4.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	+	ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	+	ФСО № 7, п. 20
5	В части «Подходы к оценке»		
5.1	Применение сравнительного подхода	+	
5.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам	+	ФСО № 7, п. 22б
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов	+	ФСО № 7, п.22в
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения (передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав и т.д.)	+	ФСО № 7, п.22е
5.2	Применение доходного подхода	+	
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)	+	ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта	+	
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	+	
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации	+	
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)	-	ФСО № 7, п. 23г
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики	-	
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	+	
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования	-	
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)	+	ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения	-	
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	+	

	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации	+	
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	+	ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	+	
	5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)	-	
5.3	Применение затратного подхода	+	
5.3.1	Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	+	ФСО № 7, п.24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	+	ФСО № 7, п.24в
	Последовательность расчета затратным подходом:	+	ФСО №7, п. 24 г.
	- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного;	+	
	- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;	+	
	- определение прибыли предпринимателя;	+	
	- определение износа и устареваний;	+	
	- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;	+	
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	+		
5.4	Оценщиком приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	+	ФСО № 7, п.25
6	В части «Согласование результатов оценки»		
6.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	Не требуется	ФСО № 7, п.27
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	+	ФСО № 7, п.28
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	Не требуется (Указано в задании на оценку)	ФСО № 7, п. 30

Примечание: Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

При идентификации пунктов 5.2.3, 5.2.3.1, 5.2.4.1, 5.2.6.2, расчёты не производились с учетом того что был выбран метод описанный в пункте 5.2.2.

4. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ

ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ.

4.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: определить полноту описания последовательности определения стоимости объектов оценки и обоснованность применяемых подходов и методов оценки при определении стоимости указанных в «Отчете» объектов оценки (или отказ от их использования).

Методология оценки объектов оценки в «Отчете» отражена в полном объеме с описанием принципов трех подходов оценки – затратного, сравнительного и доходного. В соответствии с п 8. и) ФСО № 3 «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: определить соответствие выполненного в «Отчете» расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания согласования (обобщения) результатов применения подходов к оценке.

При проведении оценки объекта оценки Оценщик использовал затратный подход в разделе 5.3 стр. 49-55, сравнительный подход в разделе 5.4 на стр. 56-66 и доходный подход в разделе 5.5 стр. 67-82.

Проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверку соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) анализ экологической обстановки в регионе расположения объекта оценки и её влияние на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

в) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

е) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (ФСО 7, п.11).

Анализ применения затратного подхода

В целом методика расчетов стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода соответствует нормативным актам действующего законодательства РФ и Федеральным стандартам оценки.

Факторы, применяемые в затратном подходе

Согласно пункту 10 ФСО 1, а также статьи 22, пункту б) ФСО 7, в затратном подходе был применен максимально близкий и точный аналог по физическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Были проанализированы, рассчитаны и применены максимально точные корректировки к аналогу при нахождении стоимости объекта затратным подходом.

Были приведены обоснования применение-неприменение корректировок при расчете затратном подходе.

Выявленные нарушения:

Явных нарушений при расчете стоимости затратным подходом не выявлены.

Анализ применения сравнительного подхода

В целом методика расчетов стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода соответствует нормативным актам действующего законодательства РФ и Федеральным стандартам оценки.

Факторы, применяемые в сравнительном подходе

Согласно пункту 10 ФСО 1, а также статьи 22, пункту б) ФСО 7, в сравнительном подходе были применены максимально близкие и точные аналоги по физическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Были проанализированы, рассчитаны и применены максимально точные корректировки к аналогам при нахождении стоимости объекта сравнительным подходом.

Выявленные нарушения:

Стр. 65 Отчета при расчете корректировки на коммуникации, приведена недостаточная доказательная база наличия-отсутствия коммуникаций у объекта оценки и аналогов, что нарушает принцип обоснованности ФСО 3.

Анализ применения доходного подхода

В целом методика расчетов стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода соответствует нормативным актам действующего законодательства РФ и Федеральным стандартам оценки.

Факторы, применяемые в сравнительном подходе

Согласно пункту 10. ФСО 1, а также статьи 22, пункту б) ФСО 7, в сравнительном подходе были применены максимально близкие и точные аналоги по физическим, материальным, техническим и другим характеристикам.

Были проанализированы, рассчитаны и применены максимально точные корректировки к аналогам при нахождении стоимости объекта сравнительным подходом.

Выявленные нарушения:

Стр. 45 Отчета отражена не корректная информация. В соответствии с ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

Стр. 74 Отчета не был отражен анализ наличия-отсутствия коммуникаций у объекта оценки и аналогов, что нарушает принцип обоснованности ФСО 3.

Таким образом, экспертиза Отчета ХХХ об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – коровника с кадастровым номером ХХХ общей площадью 1651,4 кв. м., расположенного по адресу ХХХ, показала соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности с учетом нарушений которые **существенно не влияют на итоговую рыночную стоимость объекта.**

Доказательством служит тот факт что:

1. Удельная согласованная рыночная стоимость оцениваемого объекта в Отчете составляет порядка 5 000 руб./м², без учета земельного участка соответственно, удельная стоимость аналогов порядка 5 500 руб./м², включая земельный участок, что говорит о максимальной стоимостной идентичности рыночных а так же расчетных величин и верности расчетов, и соответствии физических, технических, материальных и прочих характеристик (пункт 10. ФСО 1, а также статьи 22, пункт б) ФСО 7).
2. Стоимости, полученные различными подходами относительно близки и нет катастрофических различий между ними, что говорит о правильности расчетов с учетом требований Закона и стандартов Оценочной деятельности.
3. Максимальное соответствие формальных признаков Отчета (стр. 4-12 экспертизы).

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

По результатам проведенной экспертизы Отчет ХХХ об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – коровника с кадастровым номером ХХХ общей площадью 1651,4 кв. м., расположенного по адресу ХХХ, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (подробней смотри стр. № 6-14 данной рецензии).

На основании вышеизложенного в рамках настоящей экспертизы делается вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости, отраженная в отчете, может быть подтверждена, и может использоваться для суда, т.е. данные нарушения не являются существенными.

При данных нарушениях проводить оценку повторно, необходимости нет.

Эксперт-оценщик

_____ ХХХ

6. ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ

---По вопросам---

Вопрос:

1. Допущено ли оценщиком ХХХ при составлении Отчета № ХХХ от 20 декабря 2017 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – коровника с кадастровым номером ХХХ общей площадью 1651,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: ХХХ, нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости земельного участка и иные нарушения, которые могли существенно повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости?

Ответ:

Нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости земельного участка и иные нарушения, которые могли существенно повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости – коровника с кадастровым номером ХХХ общей площадью 1651,4 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: ХХХ, оценщиком ХХХ при составлении Отчета № ХХХ от 20 декабря 2017 года **не допущено.**

Вопрос:

2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, существенно влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, - определить по состоянию на дату оценки объекта недвижимости – 01 августа 2015 года – рыночную стоимость данного объекта недвижимости.

Ответ:

Обнаруженные нарушения **не существенны.** Проводить оценку повторно, **необходимости нет.**

7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог — объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Аннуитет — серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени.

Аренда — юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Арендная плата за земельный участок — периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Бонитет почв — показатель качества почв, их плодородия и продуктивности.

Бонитировка почв — сравнительная оценка качества различных почв по основным факторам плодородия (содержание гумуса, механический состав почвы, глубина грунтовых вод и др.).

Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.

Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.

Вещное право — право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом.

Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос в погашение кредита) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.

Внутренняя ставка дохода — процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам.

Возврат (возмещение) капитала — возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Вторая ипотека — предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.

Городская (поселковая) черта — внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская черта официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Дата оценки — календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

Движимое имущество — это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости,

с которыми оно связано.

Девелопмент — деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

Действительный валовой доход — потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Диверсификация — процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

Дисконтирование — процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

Дифференциальная рента I — дополнительный доход, который образуется на лучших по естественному плодородию и местоположению землях.

Дифференциальная рента II — дополнительный доход, который образуется на земельных участках хозяйств, ведущих более интенсивное производство. Данный вид ренты связан с экономическим плодородием почвы.

Доходный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода.

Единица сравнения — единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Единичная оценка — определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

Жилая недвижимость — это недвижимость, подавляющую часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

Затратный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

Затраты — выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

Затраты косвенные в строительстве — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).

Затраты прямые в строительстве — расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельные отношения — отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельный кадастр (государственный) — систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный кодекс — свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

Земельный налог — одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного

наследуемого

владения.

Землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землеустройство — система государственных мероприятий, направленных на изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности.

Земли водного фонда — территории, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли запаса — территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

Земли лесного фонда — территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли особо охраняемых территорий и объектов — территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

Земли поселений (городов, поселков и сельских поселений) — территории в пределах черты поселений (городской черты), используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения — территории, расположенные за чертой поселений, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения для выполнения их уставных задач.

Земли сельскохозяйственного назначения — территории за чертой поселений, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.

Зонирование земель — разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Износ — в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Износ неустранимый (неисправимый) — в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Износ устранимый (исправимый) — в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Имущество — объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие, имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Инвентарный номер объекта — номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации.

Инвестиции — вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

Инвестиционный анализ — изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.

Ипотека — залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

Ипотечная (кредитная) постоянная — отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

Ипотечный инвестиционный анализ — оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.

Кадастровая оценка земли — это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер — персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Капитализация — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

Капитальные вложения — совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

Категории земли — узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Кластеризация — процедура группировки объектов государственной кадастровой оценки земель поселений по общности признаков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости.

Контрактная арендная плата — арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

Корректировки (поправки) — прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Метод дисконтирования денежных потоков — определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы — способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

Метод количественного обследования — оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

Метод кумулятивного построения — способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод прямой капитализации — определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод разбивки по компонентам — оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов — фундамента, стен, перекрытий и т.п.

Метод сравнения продаж — определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной единицы — оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.

Мониторинг земель — система наблюдений (съемки, обследований и изысканий) за состоянием земель.

Наиболее эффективное использование — физически возможное, законодательно разрешенное, финансово

целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Накладные расходы в строительстве — денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Накопленный износ — уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

Недвижимое имущество (недвижимость) — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

Норма возврата инвестиций (возмещения капитала) — процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

Нормативная цена земли — одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Нормативный срок службы — определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

Объект оценки — материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Ограничения — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

Операционные расходы — это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода.

Операционные расходы переменные — это текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).

Операционные расходы постоянные — текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

Опцион — предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

Остаточная экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке — документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка — деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценочная зона — часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

Период окупаемости — время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.

Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенных процентной ставке и количестве периодов накопления.

План земельного участка — чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка. Различают контурный план, без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографический план, на котором в условных знаках и обозначениях показан рельеф на момент последней съемки.

Пожизненное наследуемое владение земельным участком — владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.

Полезность — в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

Помещение — пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком — владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока.

Потенциальный валовой доход — это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

Право собственности — определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Правовой режим земельного участка — целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.

Предложение — число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Прибыль застройщика (инвестора) — предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Принцип вклада — заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Принцип замещения — означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип изменения внешней среды — предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции — означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип наиболее эффективного использования — означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

Принцип ожидания — определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности — означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них — означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Принцип соответствия — состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через профессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не

востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

Принцип спроса и предложения — означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Простой процент — это процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.

Процедура оценки — совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

Разрешенное использование — целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременении и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка — диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Разрешенное использование земель — эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

Расходы на замещение — это расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, проведение косметического ремонта и другие затраты, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Реверсия — возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

Реконструированный (гипотетический) отчет о доходах — специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.

Риск — вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Рыночная арендная плата — величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сельскохозяйственные угодья — земельные угодья, регулярно используемые для производства сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья включают пашню, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

Сервитут — ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

Сложный процент — это процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но не выплаченные проценты.

Смета (строительная) — документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Спрос — это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Сравнительный подход — один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости — период времени от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок

оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни — период времени от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Ставка безрисковая — минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ставка дисконтирования — процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

Ставка дохода на инвестиции — процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

Ставка (коэффициент) капитализации — процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Ставка сложного процента — процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

Стоимость — денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости — это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость балансовая — это полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость в обмене — способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

Стоимость в пользовании — это стоимость, обусловленная полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) — затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки с учетом износа.

Стоимость залоговая — это стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой обеспечивает возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Стоимость замещения — затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов с учетом износа.

Стоимость инвестиционная — это стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

Стоимость ликвидационная — это стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

Стоимость меновая — выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования.

Стоимость налогооблагаемая — это стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

Стоимость первоначальная — фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

Стоимость полная восстановительная (ПВС) — восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансе.

Стоимость потребительная — выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного

пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная — наиболее вероятная цена, 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 страховая — денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

Стоимость утилизационная — это стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

Текущая стоимость аннуитета — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

Текущая стоимость денежной единицы — одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.

Территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Техника остатка для зданий и сооружений — оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

Техника остатка для земельного участка — оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

Транспортные средства — это средства передвижения, предназначенные для перемещения людей и грузов.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель — расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки (для земель поселений 1 кв. м, для земель сельскохозяйственного назначения 1 га и т.п.).

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) — данные нормативных документов, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономических обоснований, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных проектов.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Физический износ — снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Фонды основные — часть национального богатства, которая длительное время используется в неизменной натурально-вещественной форме, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые товары и услуги.

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта недвижимости — период времени между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

Целевое назначение земель — установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

Цена — денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

Цена сметная в строительстве — цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная в определенной единице измерения.

Черта городских и сельских поселений — внешние границы земель городских или сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий.

Чистый операционный доход — действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Экономическая жизнь — период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Экономический (внешний) износ — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Этика оценщика — совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

Эффективный возраст объекта недвижимости — определяется на основе хронологического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта, эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

6. ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Приложение № 1 Документы для проведения исследования
2. Копии документов Эксперта и экспертной организации

Приложение 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СПЕЦИАЛИСТА И ОРГАНИЗАЦИИ