

2014 год

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР»

О.А. Жеребцов

МП

ОТЧЕТ № 119/14

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ (ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: XXXXXXXXXXXXX



Дата оценки:

04 августа 2014 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 119/14 от 04.08.2014 г.

Заказчик:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Исполнитель:

ООО «Восток-Центр»

(Оценка-Восток).

Оценщик:

Шереметова Ярослава Владимировна

Член саморегулируемой организации
оценщиков - НП СРОО «ЭС»

Дата составления Отчета:

09 августа 2014 г.

ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР»

ИНН/КПП 5034046179/503401001,

ОГРН 1135034001277, р/с 40702810900440100025

в ОАО «БИНБАНК» г. Москва,

к/с № 30101810200000000205

в ОПЕРУ МГТУ Банка России

БИК 044525205

ИНН 7731025412

Фактический адрес: г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 97,

Сайт: <http://ocenka-vostok.ru>

E-mail: v.otcenka2013@yandex.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Татьяна Владимировна!

На основании договора об оказании услуг от 04.08.2014г., и в соответствии с заданием на оценку, ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР» произвело расчет рыночной стоимости объекта оценки (жилого дома с земельным участком), находящегося по адресу: Россия, Московская область, Павлово-Посадский район, с.п. Кузнецовское, д. Васютино, д. 96

Оценка имущества в данном случае подразумевает расчет рыночной стоимости с учетом состояния оцениваемого объекта, в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, и состоянием анализируемого сегмента рынка в Московской области на дату оценки. Рыночная стоимость оцениваемого имущества определена по состоянию на 04.08.2014 г.

Рыночная стоимость жилого дома составила (НДС не облагается)

1 851 101 рубль.

Рыночная стоимость земельного участка составила (НДС не облагается)

995 357 рубль.

Рыночная стоимость объекта оценки (жилого дома с земельным участком) составила (НДС не облагается)

2 846 460 рублей.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной в расчетах, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

**С уважением,
Генеральный директор ООО «ВОСТОК-ЦЕНТР»**

_____ **О.А. Жеребцов**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.	СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	9
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	14
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
10.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	44
11.	СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ	48
12.	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	49
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).....	53
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ №3 (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА).....	57
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ №4 (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА).....	62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1:

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
А) Наименование	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	XXXXXXXXXXXX
Адрес (местоположение)	XXXXXXXXXXXX
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Общая площадь, кв. м	1203 кв. метров
Рельефно-ландшафтные характеристики	Рельеф ровный спокойный
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Правообладатель	XXXXXXXXXXXX
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о праве на наследство по закону от 02.06.2014 № 4с-645
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 50-АН № 276746 от 17.07.2014г.
Б) Наименование	Жилой дом
Адрес (местоположение)	XXXXXXXXXXXX
Площадь кв. м.	89,8
Год постройки	Неизвестно
Этажность	1 этаж
Материал стен	Основной дом (бревно), пристройка (шлакоблоки), холодная пристройка (пеноблоки)
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	XXXXXXXXXXXX
Правоустанавливающие документы	отсутствуют
Правоподтверждающие документы	отсутствуют
2. Основание для проведения оценки (договор об оценке; либо определение суда, решение уполномоченного органа):	
Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки	Договор № 119/14 от 04.08.2014 г.
3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 50-АН № 276746 от 17.07.2014г.- предоставлено заказчиком; 2. Технический паспорт на жилой дом – предоставлен заказчиком 3. Паспорт заказчика оценки - предоставлен заказчиком. 	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Доходный подход	Отказ от применения
Затратный подход (только жилой дом)	2 033 981 рубль

Сравнительный подход (жилой дом)	1 668 222 рубля
Сравнительный подход (земельный участок)	995 357рубль
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
2 846 460рублей (Два миллиона восемьсот сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят) рублей	
6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	
<ul style="list-style-type: none"> 1) Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 50-АН № 276746 от 17.07.2014г.- предоставлено заказчиком; 2) Технический паспорт на жилой дом – предоставлен заказчиком 3) Паспорт заказчика оценки - предоставлен заказчиком. 	

Примечание к Таблице 1: копии документов Заказчика представлены в Приложении № 4 к настоящему Отчету.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

При оценке объекта оценки Оценщик придерживались следующих положений:

Таблица 2:

Наименование показателей	Значение показателей
Объект оценки	Жилой дом с земельным участком
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Информирование о рыночной стоимости.
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании
Дата оценки (дата осмотра объекта оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости)	04августа 2014 года
Срок проведения оценки	с 04.08.2014 года по 09.08.2014 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4 настоящего Отчета

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, принимавшего участие в разработке настоящего Отчета, представлены в Таблице 3:

Таблица 3:

1. О заказчике - физическом лице:	
Фамилия, имя, отчество	XXXXXXXXXXXXX
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.	XXXXXXXXXXXXX
2. Об оценщике, работающем на основании трудового договора:	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Шереметова Ярослава Владимировна
Местонахождение оценщика	Владимирская обл. Петушинский р-н, г. Покров, ул. Герасимова, д. 20, кв. 33
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков НПО "Экспертный совет" Выписка № 1950 от 02.08. 2013 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ», диплом 0102 ПП-1 № 932772 от 01 февраля 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Открытое акционерное общество «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ» страховой полис № 87-000210-09/13-01064, срок действия с 01.11. 2013 до 31. 10. 2014 г.
3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование	«ВОСТОК-ЦЕНТР» (Оценка-Восток).
ОГРН	1135034001277
Дата присвоения ОГРН	11.06.2013 год
Место нахождения	142600, Московская область, г. Орехово-Зуево, улица Ленина, дом 97
4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	
Не привлекались.	

Примечание к Таблице 3: копии образовательных документов Оценщика, страховых полисов и других документов, подтверждающих право Оценщика на осуществление оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством, представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.

Сделанные при оценке допущения:

В оценке Оценщик исходил из достоверности правовых документов, дополнительная юридическая экспертиза не проводилась;

Объект оценки свободен от каких либо дополнительных сервитутов (обременений, ограничений);

При оценке Оценщик исходил из допущения (предположения), что информация, полученная от Заказчика (специалистов Заказчика), достоверна и соответствует действительности;

При оценке объекта оценки использовались достоверные источники информации. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в Отчете, получены из источников, считающихся надежными, однако Оценщик не несет никакой ответственности за эти источники, поэтому там, где это, возможно, даны ссылки на источники информации;

В случае если в предложении о продаже или сдаче в аренду сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки;

Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость), Оценщик исходил из предположения (допущения), что стоимость предложений-аналогов указана **без НДС**;

Иные допущения, принятые в ходе проведения оценки, представлены по тексту настоящего Отчета.

Ограничивающие условия.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, с учетом указанных в нем целей и задач оценки, а отдельные части его не могут трактоваться отдельно;

Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя и Оценщика;

Исполнитель и Оценщик не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными Договорами или официального вызова суда;

Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщике, принимавшего участие в работе и фирме, в которой он работает) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Исполнителя и Оценщика;

Все прогнозы, сделанные в настоящем Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на рыночную стоимость объекта оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно обоснованной рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной именно стоимости объекта, указанной в настоящем Отчете;

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

Иные ограничения, принятые в ходе проведения оценки, представлены по тексту настоящего Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Основным нормативным документом при проведении оценки имущества является Федеральный Закон РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов: от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2011 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 03.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ).

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО-1 : Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 июля 2007 года № 256;
- ФСО-2 : Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 июля 2007 года № 255;
- ФСО-3 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 июля 2007 года № 254;
- ФСО-4 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 4:

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
А) Наименование	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	XXXXXXXXXXXX
Адрес (местоположение)	XXXXXXXXXXXX
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личное подсобного хозяйства
Общая площадь, кв. м	1203 кв. метров
Рельефно-ландшафтные характеристики	Рельеф ровный спокойный
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Правообладатель	XXXXXXXXXXXX
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о праве на наследство по закону от 02.06.2014 № 4с-645
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 50-АН № 276746 от 17.07.2014г.
В) Наименование	Жилой дом
Адрес (местоположение)	XXXXXXXXXXXX
Площадь кв. м.	89,8
Год постройки	Неизвестно
Этажность	1 этаж
Материал стен	Основной дом (бревно), пристройка (шлакоблоки), холодная пристройка (пеноблоки)
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	XXXXXXXXXXXX
Правоустанавливающие документы	отсутствуют
Правоподтверждающие документы	отсутствуют
Основание для проведения оценки (договор об оценке; либо определение суда, решение уполномоченного органа):	
Договор на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта оценки	Договор № 119/14 от 04.08.2014 г.
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок № 50-АН № 276746 от 17.07.2014г.- предоставлено заказчиком; 2) Технический паспорт на жилой дом – предоставлен заказчиком 3) Паспорт заказчика оценки - предоставлен заказчиком. 	

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – жилой дом с земельным участком. Земельный участок расположен в дер. Васютино Павлово-Посадского района Московской области. Земли населенных пунктов, разрешённое использование «Для ведения личного подсобного хозяйства». Площадь участка 1203 кв.м. Рельеф участка ровный.

Жилой дом имеет общую площадь 89,8 кв.м.

Дом 1-но этажный (с мансардой), материал стен основного дома – бревно, жилой пристройки – шлакоблоки, холодной пристройки – пеноблоки. Внутри дом обшит вагонкой, окна – двойного остекления, рамы деревянные. Состояние дома – Хорошее.

В доме имеется электроснабжение, водоснабжение и канализация.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Павлово-Посадский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на востоке Московской области России. Административный центр — город Павловский Посад..

География

Площадь района составляет 56 634 га. Район граничит на севере и северо-востоке с Киржачским и Петушинским районами Владимирской области, на юге и юго-востоке — с Орехово-Зуевским, на западе — с Ногинским и юго-западе — с Раменским районами Московской области.

Климат в целом характерный для Мещёрской низменности. Текущие метеорологические измерения ведутся на станции гидрометцентра в Павловском Посаде.

Площадь района можно условно разделить на два участка, с севера и с юга реки Клязьмы. Северная часть это преимущественно ровная площадь разделённая по середине небольшим возвышением (133—135 м) на слой болотного массива (до 130 м), и долину речки Плотни (125—130 м). Южная же часть района представляет собой преимущественно балочную поверхность (130—140 м) с многочисленными малыми речками и небольшими возвышениями (в среднем 150 м).

Самая низкая точка рельефа (116 м) находится на берегу реки Клязьмы при выходе её из района, а самая высокая (155 м) — на юге района в четырёх километрах на юго-запад от д. Власово.

Крупнейшая река — Клязьма, слева в неё впадают Плотня и Вырка, а Вохонка (с притоками Слогавка и Ходца) и Дрезна с притоком Жуковка — справа. Кроме того, по территории района протекает речка Понорь относящаяся к бассейну Москвы реки.

Многочисленны в районе и озёра, среди них: проточные, расположенные в сосновом бору, Матвеевское, Орлево и Светлое между последними из склонов бьют ключи, а на их берегах расположены детские лагеря, у деревни Заозерье глубокое озеро Данилище. Популярны и молодые, заполненные водой песчаные карьеры у деревни Васютино и в посёлке Большие Дворы. Встречаются также и зарастающие озёра в болотных массивах. Хозяйственного значения водоёмы не имеют, используются в рекреационных целях местным населением и дачниками.

В северной части района многочисленны болота, частью осушённые мелиорационными каналами, вокруг Электрогорска выработанные и заполненные ныне водой торфяники.

Серьёзной проблемой являются периодические лесо-торфяные пожары севера района и загрязнения рек сточными водами, в особенности Клязьмы (контролируется гидрохимическим пунктом в Павловском Посаде).

История

Павлово-Посадский район был образован 12 июля 1929 года в составе Орехово-Зуевского округа Московской области. В его состав вошли город Павловский Посад, рабочий посёлок Электропередача и следующие сельсоветы:

- из Богородского уезда:
- из Павлово-Посадской волости: Аверкиевский, Андреевский, Андроновский, Больше-Дворский, Борисовский, Городковский, Даниловский, Игнатовский, Игнатьевский, Казанский, Корневский, Крупинский, Кузнецовский, Малыгинский, Новозагарский, Прокунинский, Рахмановский, Сауровский, Семеновский, Степуринский, Улитинский, Филимоновский
- из Пригородной волости: Алексеевский, Дальнинский
- из Орехово-Зуевского уезда:
- из Теренинской волости: Козловский, Назарьевский, Теренинский
- из Федоровской волости: Ковригинский.

13 ноября 1931 года был образован р.п. Большие Дворы, а Больше-Дворский с/с упразднён.

В конце 1931 года в связи с увеличением территории Павловского Посада были упразднены Городковский, Игнатовский, Корневский, Прокунинский и Филимоновский с/с. Тогда же были упразднены Андреевский, Борисовский, Дальнинский, Игнатьевский, Козловский, Сауровский и Семеновский с/с.

17 июля 1939 года были упразднены Крупинский и Назарьевский с/с. 16 августа Павловский Посад получил статус города областного подчинения.

8 марта 1946 года р.п. Электропередача был преобразован в город Электрогорск.

14 июня 1954 года Андроновский, Даниловский, Казанский, Ковригинский и Малыгинский с/с.

3 июня 1959 года Павлово-Посадский район был упразднён, а его территория передана Ногинскому району.

22 января 1965 года Павлово-Посадский район был восстановлен. В его состав вошли города Павловский Посад и Электрогорск, р.п. Большие Дворы, сельсоветы Аверкиевский, Кузнецовский, Новозагарский, Рахмановский, Теренинский и Улитинский.

3 февраля 1994 года сельсоветы были преобразованы в сельские округа.

В 1996 году город Электрогорск получил статус города областного подчинения и был выведен из состава Павлово-Посадского района.

18 октября 2002 года был упразднён Теренинский с/о.

26 февраля 2003 года был упразднён Новозагарский с/о.

В ходе проведения муниципальной реформы 25 февраля 2005 года был получен статус муниципального района.

Население

Таблица № 5

Численность населения									
1931	1970	1979	1989	2002	2006	2009	2010	2011	2012
69 937	↘38 655	↗39 639	↗40 173	↗102 311	↘85 833	↘81 264	↗83 520	↗84 388	→84 388
2013	2014								
↗85 166	↗85 879								

Транспорт

Через район проходит линия Горьковского направления Московская железная дорога (она же «новое» направление транссибирской магистрали) с остановочными пунктами Казанское, Вохна, Павловский Посад Назарьево, от неё отходит ветка на Электрогорск с остановками Ленская, Ковригино, 14 километр и Электрогорск.

Район пересекает автомобильная дорога «Москва—Уфа» (М7 «Волга»). Параллельно железной дороге проходит региональная дорога «Москва—Ликино-Дулёво» (выход на А108 БМК) «Носовихинское шоссе».

Основной автоперевозчик — Павлово-Посадское ПАТП компании Мострансавто, автобусная станция Павловский Посад.

В южной части района проходит участок московского внешнего кольцевого газопровода и ветку до Вольгинского, с отводами, в том числе на Павловский Посад, Электрогорск и Кузнецовское поселение.

В районе густая сеть линий электропередач, среди них важнейшая магистраль 2х500кВ Жигулёвская ГЭС — Центр, выходы через Ногинскую подстанцию на единую систему Каширской ГРЭС (220кВ ЛЭП), Электрогорской ГТУ-ТЭЦ (220кВ и 110кВ ЛЭП) и Шатурской ГРЭС. Электроэнергия доступна во всех поселениях района.¹



Сельское поселение Кузнецовское — муниципальное образование в составе Павлово-Посадского района Московской области.. Административный центр — деревня Кузнецы.

Население

Численность населения					
2006	2007	2008	2009	2010	2011
2456	↘2384	↘2376	↘2369	↗2798	↗2823
2012	2013	2014			
↔2823	↗2853	↘2838			

В границе сельского поселения находятся 11 деревень: Алексеево, Борисово, Васютино, Гаврино, Грибанино, Дальняя, Заозерье, Кузнецы, Михалёво, Носырево, Тарасово.

Площадь территории поселения составляет 17 028 гектаров.²

¹https://ru.wikipedia.org/wiki/%CF%E0%E2%EB%EE%E2%EE%CF%EE%F1%E0%E4%F1%EA%E8%E9_%F0%E0%E9%EE%ED

²[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9A%D1%83%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_\(%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9A%D1%83%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%86%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_(%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD))

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК РФ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ.

Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, потому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли:

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, района, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в, определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного дохода.

Земельный рынок может сегментировать по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного значения;
- населенных пунктов;
- водного фонда;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий;
- лесного фонда;
- земли запаса.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского;
- коттеджного строительства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- прочего использования.

В зависимости от права на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненно наследуемого владения;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке. В настоящее

время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды.

Иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации.

Правовой режим земельного участка включает в себя: целевое назначение, форму собственности, разрешенное использование. Формы собственности после перехода к новым рыночным отношениям в России образовались следующие: федеральная, региональная, муниципальная, частная и др.³

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ В 2014 ГОДУ.

Основные события в экономике Российской Федерации на 31 июля 2014 года.

1. По данным Росстата, инфляция по наблюдению за 64 видами товаров и услуг за период с 22 по 28 июля 2014 г. составила 0,0%, с начала июля – 0,5%, с начала года – 5,4% (в 2013 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 4,4%, в целом за июль – 0,8%).

За годовой период инфляция по состоянию на 28 июля сохранилась на уровне предыдущей недели и составила 7,5%.

На прошедшей неделе на большинство продовольственных товаров без плодоовощной продукции рост цен либо замедлился, либо сохранился на уровне предыдущей недели.

На услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, рост цен на прошедшей неделе продолжился. За период 24 июня-28 июля прирост цен (тарифов) в два раза ниже, чем год назад – 3,6% и 7,3% соответственно.

Бензин за пять недель июля подорожал на 1,9% (в 2010-2013 гг. рост цен в июле не превышал 0,9%).

2. 30 июля 2014 года цена на нефть Urals составила 105,7 доллара США за баррель, увеличившись за последнюю неделю (с 23 июля по 30 июля) на 0,2 доллара США за баррель. С начала года по 30 июля средняя цена составила 107,0 доллара США за баррель.

3. Вывозная экспортная пошлина на нефть сырую с 1 августа 2014 г. увеличится относительно предыдущего месяца и составит 388,4 доллара за тонну (в июле 2014 г. – 385,2 долларов за тонну). Единая ставка экспортной пошлины на светлые и темные нефтепродукты, кроме бензина, составит 256,3 доллара за тонну (в июле 2014 г. – 254,2 доллара за тонну). Экспортная пошлина на бензин в августе 2014 г. будет повышена до 349,5 доллара за тонну. (В июле 2014 г. этот показатель составлял 346,6 доллара за тонну).

4. В конце июля курс рубля ослаб: стоимость бивалютной корзины к 1 августа повысилась на 0,34 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 40,86 руб. против 40,52 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 1% (неделей ранее – на 0,8%), составив 35,44 руб. за доллар США по состоянию на 1 августа, курс евро к рублю – повысился на 0,6%, составив 47,47 руб. за евро (неделей ранее – на 0,2 процента).

5. По состоянию на 25 июля международные резервы России составили 472,4 млрд. долл., сократившись за неделю на 0,1 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила почти 1,2 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты, британского фунта, а также канадского доллара по отношению к доллару США. С начала июля уменьшение международных резервов составило 5,85 млрд. долл., с начала текущего года – 37,195 млрд. долларов.

6. Совокупный объем государственного долга сократился за июнь на 47,08 млрд. руб., или на 0,6%, а в целом за январь-июнь текущего года – возрос на 47,53 млрд. руб., или на 0,6%. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 июля составил 7595,87 млрд. руб. против 7642,95 млрд. руб. – на 1 июня и 7548,34 млрд. руб. – на начало года.

³<http://www.rview.ru/rynok.html>.

7. По данным Банка России, за июнь текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило 0,6%. По состоянию на 1 июля годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 6,7% по сравнению с 7,7% на 1 июня и 14,6% на 1 января.

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

Таблица 6:

	2013 год		2014 год		
	июнь	январь-июнь	май	июнь	январь-июнь
ВВП ¹⁾	100,2	100,9	101,3	100,6	101,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	103,5	100,9	100,6	104,8
Индекс промышленного производства ³⁾	101,7	99,8	102,8	100,4	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	102,0	99,4	104,4	100,3	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,2	101,0	101,8	101,4	101,4
Инвестиции в основной капитал	97,1	99,3	97,4 ⁵⁾	100,5 ⁵⁾	97,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	92,1	98,1	94,6	101,2	97,4
Ввод в действие жилых домов	97,3	107,5	135,8	135,3	130,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	101,8	104,3	106,5	97,1	99,8
Реальная заработная плата	105,3	105,4	102,1	101,7 ⁵⁾	103,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30986	28788	32272	33563 ⁵⁾	31492 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4		4,9	4,9 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	103,8	103,9	102,1	100,7	102,7
Объем платных услуг населению	99,8	102,0	100,8	100,6	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,8	252,4	44,3	42,9 ⁷⁾	257,8 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,2	161,0	26,0	26,6 ⁷⁾	152,6 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	102,9	106,5	107,7	108,9	107,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май и июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Оценка.

- Инфляция за период 24 июня-28 июля составила 0,5%, что ниже, чем год назад (в июле 2013 года – 0,8%). Основной вклад в замедление инфляции этого месяца по сравнению с предыдущим годом внесла более низкая индексация тарифов на услуги ЖКХ, а также начавшееся раньше обычного снижение цен на плодоовощную продукцию.

- В промышленности рост цен в июне (+0,8%) в основном был обусловлен ростом цен на нефтепродукты и продукцию черной металлургии, на фоне роста цен на мировых рынках.
- На большинство неторгуемых товаров рост цен слабый, вследствие низкого внутреннего спроса, за исключением производства пищевых продуктов, где рост цен продолжается вследствие удорожания зернового и мясного сырья.

➤ По данным Росстата о наблюдении за ограниченным кругом продовольственных и непродовольственных товаров, а также услуг за период с 22 по 28 июля 2014 г. прирост потребительских цен нулевой, с начала месяца – 0,5%, с начала года – 5,4% (в 2013 году с начала месяца – 0,8%, с начала года – 4,4%). За годовой период показатель инфляции, по состоянию на 28 июля сохранился на уровне предыдущей недели и составил 7,5%.

➤ По оценке Минэкономразвития России, ИПЦ в июле составит 0,5-0,6%, за период с начала года – 5,3-5,4%, за годовой период – 7,5-7,6%.

➤ На **продовольственные товары** в целом по группе за период 24 июня – 28 июля цены снизились на 0,2%, в том числе на прошедшей неделе – на 0,1%. С начала года по 28 июля прирост цен составил 7,4% (+5,4% годом ранее).

➤ На **плодовоовощную продукцию** цены снижаются с июня. В июле за период 24 июня-28 июля – снижение на 9,7%, в том числе на прошедшей неделе – на 2,4%. С начала года прирост цен составил 7,6%. За годовой период цены снизились на 4,7%.

➤ **Картофель** за 24 июня-28 июля подешевел на 22,8% (обычно цены продолжали расти, снижение цен наблюдалось лишь в 2011 и 2013 годах и не превысило 7,7%) после того, как с октября 2013 года по июнь 2014 года цены выросли в 2 раза (+30,8% с начала года). За годовой период цены снизились на 5,9%. На **овощи** без учета огурцов и помидоров за период 24 июня – 28 июля цены также значительно снизились – на 20,2%, в том числе на 4,9% на прошедшей неделе. За годовой период цены ниже на 15,1%.

➤ На **продовольственные товары без плодовоовощной продукции** цены высокими темпами росли с февраля. За период 24 июня – 28 июля прирост цен на 7,4%. На прошедшей неделе на большинство продовольственных товаров рост цен замедлился либо цены не росли (прирост цен – на 0,1%). С начала года прирост цен в 1,4 раза превысил прошлогодний (7,4% против 5,4%).

➤ На **мясо птицы (куры)** цены растут высокими темпами с мая, вследствие переключения спроса с подорожавшего мяса свинины. За период 24 июня – 28 июля – цены выросли на 4,8%, в том числе на прошедшей неделе – на 0,9%. С начала года прирост цен составил – 15,7% (годом ранее цены снизились на 6,7%).

➤ **Яйца** в июле стали лидерами роста цен. За период 24 июня-21 июля цены выросли на 12,3%, вследствие переключения спроса с рынка подорожавших мясных продуктов. На прошедшей неделе цены практически не росли – +0,1%. За годовой период прирост цен составил 30,8%.

➤ На **свинину** рост цен в июле замедлился. За период 24 июня – 28 июля цены выросли на 1,1% (+2,7% в июне). С начала года прирост цен на 19,1% (годом ранее цены снизились на 4,1%).

➤ На **говядину** более умеренный рост цен, чем на другие виды мяса, сохраняется с марта. В том числе за период 24 июня – 28 июля цены выросли на 0,8%. С начала года прирост цен составил 3,5% (год назад – снижение на 1,4%).

➤ На **сахар** цены растут с февраля вслед за ростом цен на мировых рынках. В июле (за период 24 июня – 28 июля) рост цен замедлился до 1,8% против 3,9% в июне. С начала года сахар подорожал на 20,2% (годом ранее – прирост цен на 4,1%).

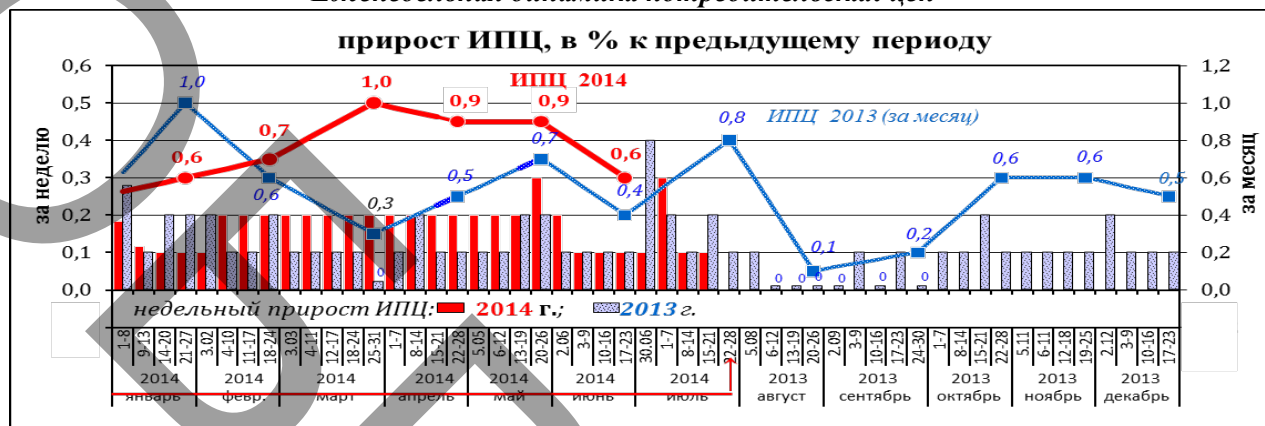
➤ На **хлеб из пшеничной муки** рост цен в июле несколько замедлился вслед за замедлением роста цен на муку у промышленных производителей. За период 24 июня-28 июля цены выросли на 0,5% против 0,7% в июне, в том числе на 0,1% на прошедшей неделе. С начала года прирост цен на 3,2% (годом ранее цены выросли на 6,3%).

➤ На **молоко питьевое** с июня рост цен практически прекратился вследствие сезонного увеличения предложения и снижения цен импорта сухого молока. За период 24 июня – 28 июля прирост цен на 0,1%. С начала года по 28 июля цены выросли на 9,2% (+2,9% годом ранее).

➤ **Водка** с начала года подорожала на 16,3% (годом ранее – прирост цен составил 25%), в том числе за период 24 июня – 28 июля цены выросли на 0,4%.

➤ В июле рост цен на **бензин** усилился более чем в два раза относительно июня (обычно в июне-июле рост цен невысокий вследствие снижения спроса). За период 24 июня-28 июля прирост цен на 1,9% (+0,6% в июне). С начала года цены выросли на 5,7% (+1,2% годом ранее). На прошедшей неделе продолжился рост цен на **услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению**. За период 24 июня-28 июля прирост цен (тарифов) в два раза ниже прошлогоднего – 3,6% против 7,3% соответственно. На прошедшей неделе прирост составил 0,6%. С начала года оплата услуг организаций ЖКХ выросла на 5,3% (годом ранее – на 8,2%).

Еженедельная динамика потребительских цен



Инфляция на потребительском рынке в июле 2014 года

Таблица 7:

	Прирост цен, в %									
	к предыдущему месяцу				к декабрю предыдущего года			21 июль 14/ 22 июль 13	28 июль 14/ 29 июль 13	июль 14 / июль 13 (оценка МЭР)
	2014		2013	2014		2013				
	июль	24 июня- 28 июля	июль (оценка МЭР)	июль	янв. – 28 июля	янв. - июль оценка МЭР)	янв. – июль			
Прирост потребительских цен (ИПЦ)	0,6	0,5	0,5-0,6	0,8	5,4	5,3-5,4	4,4	7,5	7,5	7,5-7,6
Продовольственные товары	0,7	-0,2	-0,1	0,0	7,4	7,5	5,2	9,4	9,3	9,7
- " - без плодовоовощной продукции	1,1	1,0		0,4	7,4		3,4	11,0	11,1	
социально значимые товары	1,3	1,5		0,3	7,7		0,6	13,6	13,7	
прочие продовольственные товары	1,2	1,1		0,4	7,5		5,1	10,0	9,5	
плодовоовощная продукция	-2,8	-9,7		-3,0	7,6		21,7	-3,6	-4,7	
Непродовольственные товары	0,4	=	0,5	0,1	=	3,4	2,2	=	=	5,7
бензин автомобильный	0,6	1,9		0,1	5,7		1,2	10,0	9,9	
Услуги	0,9	=	1,7-1,8	3,1	=	5,5-5,6	6,2	=	=	7,3-7,4
организации ЖКХ	0,3	3,6		7,4	5,3		0,2	6,6	6,6	
городской пассажирский транспорт	2,1	0,4		0,6	6,9		5,0	8,1	8,1	
Базовая инфляция (БИПЦ)	0,8	=	=	0,3	-	=	2,7	-	-	=

О ценах производителей в промышленности

➤ По данным Росстата, в **промышленности (CDE)** в июне 2014 года индекс цен производителей в среднем составил 100,8% (100,4% в мае, 104,3% с начала года).

➤ На **торгуемые на внешних рынках товары** в июне рост цен ускорился до 1,7% после нулевого прироста в мае на фоне некоторого улучшения мировой конъюнктуры.

➤ В производстве **нефтепродуктов** в июне рост цен составил 1,9% (в мае – 0,7%, с начала года – 5,9%) на фоне роста мировых цен на нефть. Рост цен производителей на бензин в июне – на 5,5% (в мае – снижение на 0,2%, рост с начала года – на 14,1%). Вместе с тем на топливо дизельное цены в июне практически не росли – на 0,1% (+1,3% в мае, +0,8% с начала года). На авиакеросин и мазут топочный цены снизились на 1,0% и 0,8% соответственно. (-6,4% и +18,5% с начала года). На масла смазочные рост цен замедлился до 0,8% после 2,4% в мае (+11,9% с января).

➤ Цены производителей на **нефть добытую** выросли в июне на 2,5% (в мае – снижение на 1,2%, с начала года – рост на 12,1%).

➤ В **химическом производстве (DG)** в целом цены производителей увеличились на 0,8% (в мае – на 0,6%, с начала года – рост на 5,3%). Растут цены на пластмассовые изделия (1,1%) и сырье для их производства при ослаблении конкуренции подорожавшего импорта. Вместе с тем на удобрения и азотные соединения сезонное снижение цен наблюдается с апреля (-7,1%), в том числе в июне – на 2,3%, с начала года – рост на 5,7%.

➤ Рост цен на товары **черной металлургии** в среднем по группе в июне ускорился до 2,7% (в мае рост на 2,3%, с начала года – на 6,4%). Растут цены производителей практически на все виды продукции: на чугун, доменные ферросплавы и проч. – на 3,7% (+8,2% с начала года), на чугунные и стальные трубы – на 0,5% (+3,3%), на прочую продукцию из черных металлов – на 2,9% (+3,5%). Вместе с тем, на отливки цены снижаются с марта, в том числе в июне – на 5,9% (-8,2% с января)

➤ На **цветные металлы** в среднем по группе в июне индекс цен составил 99,8% (99,4% в мае, 107,3% с начала года). Снизились цены производителей на алюминий – на 0,1% и драгоценные металлы – на 2,4%. На остальные виды металлов цены в июне выросли в пределах 1,1-4,3% следуя за ростом мировых цен.

➤ В производстве **целлюлозы, древесной массы и др. (21)** в июне снижение цен на 0,2%. (+0,4% в мае, +0,4% с начала года).

➤ На **неторгуемые товары** (с исключением электроэнергетики) в июне рост цен слабый – на 0,2% (в мае – 0,7%) при слабом внутреннем спросе. В пищевой промышленности рост цен сохраняется высоким из-за удорожания сырья.

➤ В производстве **пищевых продуктов, включая напитки, и табака (DA)**, в июне рост цен составил 1,2% (в мае – на 1,8%, с начала года – рост на 6,6%). В производстве мяса и мясопродуктов цены выросли на 3,3% (месяцем ранее – на 5,2%, +13,7% с января) вследствие удорожания сырья (особенно свинины, при сокращении поставок импорта более чем на треть в январе-мае к соответствующему периоду предыдущего года). Сохраняется рост цен производителей на продукцию из подорожавшего вследствие ослабления курса рубля зернового сырья: на муку – на 1,6% (+4,7% в мае, +11,7% с начала года), на комбикорма – на 1,6% (1,7%, 7,9%). Цены на сахар в июне выросли на 3,1% (+17,1% с начала года) в период повышенного спроса. В производстве молочных продуктов нулевой рост цен второй месяц подряд (+6,6% с января) при снижении цен на отечественное и импортное сырье.

➤ В **легкой промышленности (DB+DC)** в целом по группе в июне цены производителей практически не росли (+0,1%), рост с начала года – на 2,3%.

➤ На **машиностроительную продукцию** в целом (сводная группировка DK+DL+DM) в июне цены производителей снизились на 0,6% (в мае слабый рост – на 0,3%, с начала года – на 2,5%) в связи со снижением цен в производстве транспортных средств и оборудования на 1,3% (+1,9% с начала года). Цены на легковые автомобили в июне снизились на 3,3% (+2,9% с начала года). Вместе с тем, на грузовые автомобили цены выросли на 3,9% (6,6% с начала года). Цены производителей на электрооборудование в целом в июне снизились на 0,1%, рост цен в производстве изолированных проводов и кабелей замедлился до 0,3% против 1,8% месяцем ранее. В производстве машин и оборудования в июне рост цен составил 0,7% (в июне – 0,3%), цены на продукцию для инфраструктурных компаний практически не росли.

➤ В производстве **стройматериалов** в июне, как и в мае, рост цен невысокий – на 0,5%.

➤ На фоне роста внутренних цен на металлы подорожало производство **готовых металлических изделий** – на 1,0% в июне против 0,1% в мае (с начала года прирост на 2,4%).

➤ Реализованная **сельскохозяйственная продукция**.

➤ В *животноводстве* в июне рост цен на 1,1% (в мае – на 0,4%, к июню прошлого года – прирост на 21,0%). Темп роста цен производителей на свинину замедлился до 1,1% против 11,2% в мае (с января цены выросли на 26,7%). Вместе с тем, рост цен сельхозпроизводителей на птицу ускорился до 4,5% против роста на 1,4% в мае в связи с переключением спроса с более дорогих видов мяса (с начала года птица подорожала на 8,5%). Также в июне росли цены производителей на яйца – на 1,8% (-27,8% с января), что необычно для данного периода. На крупный рогатый скот рост цен умеренный – на 0,9%, хотя темпы роста цен ускорились (+0,5% в мае). На молоко цены снизились на 2,9% при сезонном росте объемов производства.

➤ В июне сохранялся рост внутренних цен сельхозпроизводителей на пшеницу, цена составила 8,2 тыс. руб. за тонну против 8,0 тыс. руб. за тонну в мае.⁴

⁴<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring/201408015>

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Методология доходного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Заключение по доходному подходу.

Как следует из вышеприведенной методологии доходного подхода, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного подхода необходимо, прежде всего, рассчитать арендную ставку для оцениваемого объекта на основе сложившихся ставок и тарифов на сегменте рынка аренды, к которому относится оцениваемый объект.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Учитывая всё вышеизложенное, Оценщик расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки в рамках доходного подхода не проводил.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Методология затратного подхода.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения или воспроизводства, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

Этап 1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок, на котором находится объект недвижимости.

Этап 2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

Этап 3. Определение уменьшения полезности объекта в результате износа:

- а) физического, являющегося следствием возраста объекта, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;
- б) функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);
- в) экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

Этап 4. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, т.к. стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

Этап 5. Расчет вмененных издержек, учитывающих не дополученный владельцем чистый операционный доход за период возведения объекта.

Этап 6. Определение рыночной стоимости затратным подходом общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка с учетом вмененных издержек.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода:

$$PC = BC * ПП * (1 - \text{Физ.И}) * (1 - \text{Функ.И}) * (1 - \text{Вн.И}) + CZУ = Co + CZУ, \text{ где:}$$

- **PC** – рыночная стоимость объекта оценки;
- **BC** – восстановительная стоимость улучшений (зданий, сооружений);
- **ПП** – коэффициент прибыли предпринимателя;
- **Физ.И** – физический износ;
- **Функ.И** – функциональный износ;
- **Вн.И** – внешний износ;
- **CZУ** – стоимость прав на земельный участок;
- **Co** – стоимость воспроизводства.

Определение стоимости строительства с использованием УПВС:

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

В стоимость указанных укрупненных показателей включены все принятые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций, надбавок за подвижной характер работ и др.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материалов фундамента, стен, перекрытий, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 м² оцениваемого здания должна приниматься равной стоимости 1 м здания по сборнику с учетом капитального и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках. Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

В случае, если оцениваемый объект был построен ранее используемого (в зависимости от применяемого сборника) в расчетах базисного периода, то полученная величина представляет собой стоимость его строительства в базисном периоде. Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

1) перейти путем индексации от цен базисного периода к ценам на 01.01.84 г. Основанием для такого перехода служит Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек";

2) перейти путем индексации от цен на 01.01.84 г. к ценам на 01.01.91 г. Основанием для такого перехода служит письмо Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-А "В индексах применения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве".

Примечание: Постановление Госстроя СССР от 01.05.83 г. № 94 и письмо Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-А содержат в себе дифференцированные по отраслям народного хозяйства, по направлениям в составе отраслей и по территориям индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ.

3) перейти путем индексации от цен на 01.01.91 г. к ценам на 01.01.2001 г. Основанием для такого перехода служит Письмо Министерства Регионального Развития № 500-ВГ/70 от 14.02.2005 г. «О ценах на проектные и изыскательные работы для строительства на I квартал 2005 года».

4) перейти путем индексации от цен на 01.01.2001 г. к ценам на дату оценки. Основанием для такого перехода служит Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2014 г. № КЦ/П2014-03ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2014 года"

5) увеличить полученную путем индексации восстановительную стоимость на:
прибыль застройщика, размер которой определяется экспертно на основании имеющейся рыночной информации;

величину налога на добавленную стоимость (НДС), если он учтен в индексах удорожания строительно-монтажных работ.

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$$CC = C_{\text{вост.б.п.}} * V_{\text{зд}} * K_{\text{инд}} * Pr_{\text{застр.}} * \text{НДС}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{вост.б.п.}} * 1 \text{ куб. м}$ – восстановительная стоимость 1 м³ оцениваемого объекта в базисном периоде;

- $V_{\text{зд}}$ – объем оцениваемого объекта;

- $K_{\text{инд}}$ – индекс изменения стоимости строительства к дате оценки;

- $Pr_{\text{застр.}}$ – прибыль застройщика;

- НДС – налог на добавленную стоимость.

В случае если оцениваемый объект недвижимости был построен позднее используемого в расчетах базисного периода, то восстановительная стоимость базисного периода должна быть приведена (скорректирована) к восстановительной стоимости оцениваемого объекта на дату его ввода в эксплуатацию. При этом величина корректировки обуславливается влиянием НТП на стоимость строительства. Данное влияние двояко. С одной стороны, НТП ведет к совершенствованию, повышению эффективности технологии строительства, что вызывает сокращение издержек в расчете на единицу строительной продукции. С другой стороны, НТП ведет к появлению дополнительных затрат в строительстве (более сложная отделка объекта по современным стандартам, обустройство его современными средствами связи, коммуникации, обслуживания и т.п.). Так, по данным Главгосэкспертизы, в результате НТП удорожание строительства составляло 5 - 6 % в год, а его удешевление - 3 - 4 % в год. Результатом этого стало письмо Госстроя СССР от 05.10.81 г. № 79-Д "О поправках к стоимости строительства, учитывающих изменение ценообразующих факторов". Этим письмом величина повышающей поправки была разрешена в размере до 3%. Таким образом, для целей повышения точности оценки можно рекомендовать пример корректировки восстановительной стоимости базисного периода, равным 2% в год.

Таким образом, использование метода сравнительной единицы посредством применения сборников УПВС позволяет определить восстановительную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Определение накопленного износа объекта недвижимости (этап 3).

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными параметрами. Эти параметры могут быть обобщены в четыре группы, определяющие эксплуатационную пригодность зданий и сооружений:

1 группа - параметры, характеризующие конструктивную надёжность, физическую долговечность, например, прочность и устойчивость конструкций, влаго- и морозостойкость конструкций и др.

2 группа - параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности. Примерами таких параметров могут служить удельные площади и кубатура, температурно-влажностный режим в помещениях, герметичность, звукоизоляция и др.

3 группа - архитектурно - художественное соответствие назначению.

4 группа - экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости здания сказываются внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания или комбинации этих источников.

Теоретически, износ может начать накапливаться в момент завершения строительства даже в здании, представляющем наилучшее и наиболее эффективное использование участка.

Хотя большинство форм физического разрушения могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое разрушение имеет тенденцию существовать. С возрастом у здания появляется функциональное устаревание, хотя даже новые здания могут иметь различные формы функционального устаревания, например, как устаревание вследствие неудачного дизайна.

С другой стороны, считается, что износ есть потеря только до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости. Другими словами, износ есть разница между восстановительной или заменяющей стоимостью улучшений и их рыночной стоимостью, поэтому накопленный износ иногда называют *разрушенной полезностью*. Для старых зданий потеря стоимости может быть в какой-то степени возмещена их архитектурно-исторической значимостью.

Если при оценке применяется заменяющая стоимость, накопленный износ также будет учитываться, хотя при этом некоторые формы функционального износа автоматически исключаются.

Для анализа накопленного износа следует разобраться в сущности некоторых терминов: износ, накопленный износ, бухгалтерская (книжная) амортизация, экономическая жизнь, остаточная экономическая жизнь, эффективный возраст и реальный возраст.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

физический износ;
функциональный износ;
внешний, или экономический, износ.

Для целей оценки износ объекта недвижимости, исходя из причин его возникновения, может быть классифицирован следующим образом:

Физический износ:
Физический износ устранимый.
Физический износ не устранимый.
Функциональный износ:
Функциональный износ устранимый.
Функциональный износ не устранимый.
Экономический внешний износ.

Все вместе данные виды износа составляют накопленный износ объекта недвижимости, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью объекта оценки.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ - это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ бывает *устраняемым* и *не устранимым*.

Устраняемый физический износ - это такой износ, затраты на устранение которого *меньше*, чем получаемый в результате его устранения доход.

Не устранимый физический износ - это такой износ, затраты на устранение которого *больше*, чем получаемый в результате его устранения доход. Любой созданный людьми объект имеет ограниченный срок жизни, и если он какое-то время прожил, то жить ему осталось меньше. Значит, и предстоящий доход от его использования будет меньше, стоимость объекта снизилась, произошел частичный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования).

Физический износ и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Функциональный износ - это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Устраняемый функциональный износ - это такой износ, затраты на устранение которого *меньше*, чем получаемый в результате его устранения доход.

Не устранимый функциональный износ - это такой износ, затраты на устранение которого *больше*, чем получаемый в результате его устранения доход; который ведет к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания (планировка, этажность и т. п.).

Внешний, или экономический, износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов: изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д. *Экономический износ* является не устранимым, т. к. затраты на покупку окружающих объектов и устранение соответствующих вредных элементов ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны.

Нормативная амортизация - это бухгалтерский термин, который отражает сумму капитала, списанного со счета бухгалтерской книги. Обычно это сумма, которую отдельный

собственник может потратить на списание и замену активов в соответствии с налоговыми законами и нормами амортизационных отчислений.

Бухгалтерская амортизация, в общем случае, не зависит от рыночных условий, и традиционно бухгалтеры в качестве базы амортизации используют первоначальную цену актива. Следует заметить, что в большинстве стран с рыночной экономикой система бухгалтерского учета допускает вести текущий учет активов на основе рыночной стоимости, измеренной с помощью затратных методов.

Понятие "износ", используемое в оценочной практике, необходимо отличать от понятия "амортизация", применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете - это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной практике износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

Экономическая жизнь - это период времени, в течение которого улучшения в недвижимости дают вклад в стоимость собственности. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться: обычно ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь. Например, улучшения с различными степенями физической полезности обычно замещаются новыми конструкциями. Тем не менее обновление или реконструкция старой собственности обычно удлиняют ее экономическую жизнь. В любой момент времени экономическая жизнь собственности не может превосходить ее физическую жизнь.

Остаточная экономическая жизнь - это оцениваемый период, в течение которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость собственности. Оценщик определяет остаточную экономическую жизнь собственности, исходя из толкования поведения типичного покупателя конкурентной собственности.

Действительный возраст, иногда называемый историческим или хронологическим возрастом, - это количество лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения.

Эффективный возраст - это возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его действительный возраст, если его эксплуатировали на уровне выше среднего, или здание имеет отличное качество дизайна, или если существует недостаток подобных зданий на рынке. Например, 40-летнее здание может иметь эффективный возраст 20 лет (оно "выглядит", как будто ему 20 лет) в результате реконструкции, модернизации или повышенного рыночного спроса. Однако если здание не имело соответствующей эксплуатации, его эффективный возраст может быть больше, чем реальный возраст.

В заключение еще раз необходимо подчеркнуть, что накопленный износ определяется только для зданий и сооружений, потому что участок земли включается в оценку по его текущей рыночной стоимости.

Компоненты с долгим сроком жизни - строительные элементы, срок жизни которых равен сроку жизни строения (или нормативный срок службы которых больше экономического срока): фундамент, стены, перегородки, основания полов, перекрытия, лестницы.

Компоненты с коротким сроком жизни - строительные элементы, срок жизни которых меньше срока жизни строения: кровля, инженерные сети, элементы интерьера и т.д.

Физический износ определяется по зданию в целом или отдельно считается по компонентам с долгим сроком жизни и по компонентам с коротким сроком жизни. Функциональный износ может касаться и тех, и других компонентов. Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом.

Расчет рыночной стоимости жилого дома:

Расчет стоимости нового строительства объекта оценки в рамках затратного подхода выполнен Методом укрупненных обобщенных показателей стоимости (Метод сравнительной единицы) с использованием сборников УПВС.

Для подбора аналогов использован сборник УПВС «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений НИИ и лабораторий для переоценки основных фондов» (Сборник №26).

Таблица № 8:

Оцениваемый объект	Объект-аналог	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Единица измерения	Стоимость единицы, руб.
Жилой дом	Жилые здания одноэтажные рубленые из бревен	26	3	1 куб. метр	31,49

Стоимость замещения (без учета износа и НДС) оцениваемых объектов в ценах на дату оценки:

$$CЗ = C_{\text{вост.б.п.}} * 1 \text{ куб. м} * V_{\text{зд}} * K_{\text{инд}} * \text{Пр}_{\text{застр.}} * \text{НДС}$$

$$C_{\text{вост.б.п.}} * 1 \text{ куб. м} = 31,49$$

$$V_{\text{зд}} = 89,8 * 2,87 = 257,73 \text{ м. куб.}$$

$\text{Пр}_{\text{застр.}} = 1,31$ для оценки прибыли предпринимателя в данном расчёте была использована статья Е.Е. Яскевича «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории Российской Федерации» - 31% (60-70 км от МКАД)
НДС = 18 %

$$K_{\text{инд}} = I_{69 \rightarrow 84} * TK_1 * I_{84 \rightarrow 91} * TK_2 * I_{91 \rightarrow 2001} * I_{2001 \rightarrow 2014}, \text{ где}$$

$I_{69 \rightarrow 84} = 1,2$ индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1984 к базисному уровню 1969 года, установленный Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94;

$TK_1 = 1,04$ территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г., установленный по отраслям народного хозяйства;

$I_{84 \rightarrow 91} = 1,59$ индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1991 к базисному уровню 1984 года, установленный письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-д;

$TK_2 = 1,01$ территориальный коэффициент для Московской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1991 г., установленный по отраслям народного хозяйства;

$I_{91 \rightarrow 2014} = 91,65$ - Расчет представлен ниже:

Для перехода от цены стоимости строительства на 01.01.1991г. к стоимости строительства на дату оценки были выполнены следующие расчеты:

$$I_{91 \rightarrow 2014} = I_{91 \rightarrow 2010} * K_{\text{роста}}, \text{ где}$$

$I_{91 \rightarrow 2010} = 75,74$ - индекс изменения стоимости строительства для Московской области на 01.01.2010г., установленный Письмом Министерства регионального развития РФ от 20 января 2010 г. N 1289-СК/08 к базисным ценам на 01.01.1991г.

$K_{\text{роста}}$ - темп роста индекса изменения стоимости строительства на II квартал 2014 году по отношению к индексу изменения стоимости строительства на 01.01.2010 составляет:

$$K_{\text{роста}} = \frac{I_{\text{фэр}2014} - \text{фэр}2001}{I_{\text{фэр}2010} - \text{фэр}2001}$$

$$K_{\text{роста}} = 8,02/6,65 = 1,21$$

$I_{\text{фэр}2010\text{-фэр}2001} = 6,65$ - индекс изменения стоимости строительства для Московской области на 01.01.2010 г., установленный Письмом Министерства регионального развития РФ от 20 января 2010 г. N 1289-СК/08 к ценам по справочнику ФЭР-2001 (Федеральные единичные расценки на строительные работы – 2001г.).

$I_{\text{фэр}2014\text{-фэр}2001} = 8,02$ - индекс изменения стоимости строительства для Московской области, установленный Письмом Минстроя РФ №8367-ЕС/08 от 15.05.2014 "О рекомендуемых к применению во II квартале 2014 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексах изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования» к ценам по справочнику ФЭР-2001(Федеральные единичные расценки на строительные работы – 2001г.).

Таким образом, индекс изменения стоимости строительства для Калужской области от цены на 01.01.1991г. к стоимости строительства на дату оценки равен:

$$I_{91\text{-}2014} = 75,74 * 1,21 = 91,65$$

Таким образом, индекс изменения стоимости строительства на дату оценки составляет:

$$K_{\text{инд}} = 1,2 \times 1,04 \times 1,59 \times 1,01 \times 91,65 = 183,68$$

Стоимость замещения жилого дома равна:

$$СЗ = 32,7 * 257,73 \times 183,68 \times 1,31 \times 1,18 = 2\,392\,918 \text{ рублей}$$

При осмотре физический износ дома был определен оценщиком равным 15 %.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Учитывая то, по мнению Оценщика, что функциональный износ у оцениваемого здания отсутствует, то есть равен 0,00% или 0,00 рублей.

Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменение ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий и т. д. По мнению Оценщика, внешние факторы, влияющие на стоимость оцениваемых строений и сооружений, отсутствуют, поэтому внешний износ у оцениваемого объекта оценки отсутствует, то есть равен 0,00% или 0,00 рублей.

Накопленный износ оцениваемых строений и сооружений определяется по формуле:

$$НИ = \left[1 - \left(1 - \frac{\text{Физ.И}}{100} \right) * \left(1 - \frac{\text{Функ.И}}{100} \right) * \left(1 - \frac{\text{Вн.И}}{100} \right) \right] * 100\%$$

, где:

- НИ – накопленный износ, %;
- Физ.И – физический износ, %;
- Функ.И – функциональный износ, %;
- Вн.И – внешний износ, %.

Таким образом накопленный износ для жилого дома = 20 %.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого здания представлен в Таблице ниже:

Таблица № 9:

Наименование показателей	Объект оценки
Единица измерения	1 куб. м.
Стоимость единицы измерения в ценах 1969 г., руб.	32,70

Количество единиц измерения	257,7
И ₁₉₆₉₋₂₀₁₄ (без учета НДС)	183,68
Прибыль предпринимателя	1,31
НДС	1,18
Стоимость нового строительства, руб.	2 392 918
Физический износ, %	15,0%
Функциональный износ, %	0,0%
Внешний износ, %	0,0%
Накопленный износ, %	15,0%
Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)	2 033 981

Заключение по затратному подходу.

Затратный подход имеет ограниченное применение для оценивания земельных участков, поэтому расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках затратного подхода не проводился.

Рыночная стоимость жилого дома, в рамках затратного подхода, на дату оценки, составляет (без учета НДС):

2 033 981

(Два миллиона тридцать три тысячи девятьсот восемьдесят один) рубль

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методология сравнительного подхода:

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения; замещения; вклада. Посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения для корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов - аналогов к согласованной величине стоимости или диапазону стоимости объекта оценки.

Общая формула расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода:

$PC = \sum(C_i * K_i * U_i + C_2 * K_2 * U_2 + \dots + C_i * K_i * U_i)$, где:

- C_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;
- K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;
- U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки бывают стоимостные и процентные (относительные).

Стоимостные корректировки могут вноситься к единице сравнения (например, качественные корректировки), могут вноситься к цене всего объекта аналога (например, корректировки на наличие и отсутствие дополнительных улучшений).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта - аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого образца (например, корректировка на местоположение, износ, время продаж и т. п.).

Для расчета и внесения корректировок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

1. основанные на принципе спроса и предложения:
 - 1.1. статистические методы исследования рынков (C1);
 - 1.2. графический анализ рыночных данных (C2);
 - 1.3. методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (C3);
2. основанные на принципе замещения:
 - 2.1. анализ парного набора данных (31);
 - 2.2. анализ групп данных (32);
 - 2.3. анализ затрат (33);
 - 2.4. анализ вторичных данных (34);
3. основанные на принципе вклада:
 - 3.1. Методы сопоставительного переноса (B1);
 - 3.2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (B2);
 - 3.3. Капитализация арендных различий (B3);
 - 3.4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (B4);
 - 3.5. Метод интервью (B5).

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода Оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) состав передаваемых прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 3) условия продажи (предложения);
- 4) время продажи (предложения);
- 5) месторасположение объекта;
- 6) физические характеристики объекта;
- 7) экономические характеристики объекта;
- 8) характер использования объекта;
- 9) компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Оценщик оценивает права, поэтому корректировка на права проводится первой.

При анализе цен сделок второй корректировкой является корректировка на условия финансирования.

При анализе стоимости предложений корректировка на условия финансирования проводится лишь в случае наличия таких ограничений в предложениях на продажу аналогов.

При анализе цен сделок третьей корректировкой является корректировка на условия продажи.

При анализе стоимости предложений корректировка на условия продажи проводится лишь в случае различия в ликвидности объектов при реализации.

Следующей корректировкой является корректировка на рыночные условия в части приведения стоимостей предложений аналогов к ценам сделок. При анализе цен сделок такая корректировка не требуется.

Следующей корректировкой является корректировка на рыночные условия в части различий во времени. Затруднения с этой корректировкой заставляют подбирать аналоги, приближенные по дате сделки (предложения) к дате оценки. Практический опыт показывает, что временные различия не должны превышать 1 месяца.

Корректировки на местоположение, на физические характеристики, на экономические характеристики, на вид использования, на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости принято считать независимыми друг от друга и «дифференцированными». Считается, что последовательность их проведения не влияет на стоимостные параметры.

Корректировки на расходы, сделанные сразу же после покупки и на сервитуты, рассчитываются в виде прямых денежных поправок и их целесообразно делать в последнюю очередь.

При проведении корректировок на стоимость прав в основном ориентируются на следующие методы: С1, С2, С3, З1, З2, В1.

При проведении корректировок на условия финансирования в основном ориентируются на следующие методы: С3, З1, З2, З3, В3.

При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на следующие методы: С3, З1, З2, З3, В3, В4.

При проведении корректировок на рыночные условия в основном ориентируются на следующие методы: С1, С2, С3, З1, З2, З3, В3.

При проведении корректировок на местоположение в основном ориентируются на следующие методы: С1, С2, С3, З1, З2, З3, В1, В2, В3.

При проведении корректировок на физические характеристики в основном ориентируются на следующие методы: С3, З1, З2, З3, З4, В2, В3, В4, В5.

При проведении корректировок на экономические характеристики в основном ориентируются на следующие методы: С3, З1, З2, З3, В2, В4.

При проведении корректировок на вид использования (зонирование) в основном ориентируются на следующие методы: С1, С3, З1, З2, З3, З4, В1, В2, В3, В4, В5.

При проведении корректировок на расходы, сделанные после покупки, в основном ориентируются на следующие методы: С3, З3, В4.

При проведении корректировок на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, в основном ориентируются на следующие методы: С1, С3, З1, З2, З3, З4, В1, В2, В3, В4.

При проведении корректировок на ограничения (сервитуты) в основном ориентируются на следующие методы: С1, С3, З1, З2, З3, З4, В2, В3.

Метод сравнительного анализа продаж.

Наиболее распространенным методом оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода считается «метод сравнительного анализа продаж». Данный способ оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При применении этого метода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Его основой является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод сравнительного анализа продаж включает следующие этапы:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть, отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничении на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с объектом оценки по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сопоставимым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Таблица № 10:

Наименование показателей	Земельные участки			Здания с земельными участками		
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	см. инф-аналитические материалы	см. инф-аналитические материалы	см. инф-аналитические материалы	см. инф-аналитические материалы	см. инф-аналитические материалы	см. инф-аналитические материалы
Адрес местонахождения	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино
Стоимость предложения, руб.	1 400 000	850 000	850 000	2 500 000	2 000 000	2 400 000
Общая площадь, кв. м	1 500	1 200	900	72	60	50
Характер использования/назначение	ИЖС	ИЖС	ЗНП	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые имущественные права	ПС	ПС	ПС	ПС	ПС	ПС
Физические характеристики/состояние	Ровный прямоугольной формы	Ровный прямоугольной формы	Ровный прямоугольной формы	хорошее	хорошее	хорошее
Удаленность от МКАД, км	66	66	66	66	66	66
Коммуникации	все коммуникации на участке	нет коммуникаций	по границе	все коммуникации	электричество	электричество
Общая площадь земельного участка, кв. м	-----			1 400	1 200	1 400

Описание сопоставимых объектов:

Исследовав сегмент Подмосковского рынка по купле-продаже зданий с земельным участком, Оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта отобрал три объекта аналога зданий с земельными участками и три аналога земельных участков без строений. Описание сопоставимых объектов представлено в Таблице 9 и в информационно-аналитических материалах к настоящему Отчету.

Примечания к таблице 9:

1. Условные обозначения (сокращения):

- ППС – полное право собственности;
- ЕП – единовременный платеж;
- СНТ – садоводное народное товарищество.
- ЗСХ – земли сельскохозяйственного назначения.

Для того чтобы рассчитать стоимость 1 кв. метра жилой площади объекта оценки, необходимо выделить долю земельного участка из стоимости предложения. Для этого нужно рассчитать рыночную стоимость земельного участка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Таблица №11:

Наименование показателя	Земельный участок объекта оценки	Сопоставимый объект № 1	Сопоставимый объект № 2	Сопоставимый объект № 3
Стоимость предложения, руб.		1 400 000	850 000	850 000
Площадь земельного участка, Га		0,15	0,12	0,09
Площадь земельного участка, кв. м	1203	1 500	1 200	900
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м		933	708	944
Передаваемые имущественные права	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка на передаваемые имущественные права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		933	708	944
Условия финансирования предполагаемой сделки	ЕП	ЕП	ЕП	ЕП
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		933	708	944
Дата предложения	авг.14	авг.14	авг.14	авг.14
Корректировка на время предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		933	708	944
Корректировка на уторгование		-13,00%	-13,00%	-13,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		812	616	822
Адрес местонахождения	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино, д. 96	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		812	616	822
Корректировка на физические характеристики		0,00%	20,00%	10,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		812	740	904
Расстояние от МКАД, км	66	66	66	66
Корректировка на расстояние от МКАД		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		812	740	904
Категория земель	ЗНП	ИЖС	ИЖС	ЗНП
Разрешенное использование	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Корректировка на вид использования (зонирование)		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		812	740	904
Общая площадь, кв. м.	1203	1500	1200	900
Корректировка на общую площадь		8,22%	-0,08%	-7,19%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		879	739	839
Количество корректировок		2	3	3
Удельный вес		0,43	0,29	0,29
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		377	211	240
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	827			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	995 357			

Корректировка на уторгование.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г)⁵, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Таблица № 12:

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки при продаже
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

Численность населенных пунктов, в которых расположены сопоставимые объекты менее 250 тыс. человек, поэтому корректировка на уторгование принята в размере:

Кторг. = -13,00%.

Корректировка на расстояние от МКАД.

Одним из решающих факторов, воздействующих на рыночную стоимость объектов недвижимости, находящихся в районах, является фактор их удаленности от МКАД. Корректировка цены аналога на удаленность от МКАД осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом оценки вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом оценки расположения. В том случае, если аналог по местоположению уступает объекту оценки, вносится повышающая корректировка, если превосходит объект оценки - то понижающая корректировка. Величина поправки зависит от степени отличия аналога от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

В данном расчёте корректировка на расстояние от МКАД не проводилась, так как все объекты аналоги находятся на одинаковом расстоянии от кольцевой автодороги.

Корректировка на физические характеристики

Стоимость земельного участка зависит от наличия коммуникаций на участке. При анализе рынка продаж земельных участков выявлено, что участки, у которых коммуникации заведены на участок стоят на 15-20 % дороже, чем участки коммуникации, у которых проходят по границе участка или коммуникации у которых отсутствуют.

Для объекта аналога № 2 была применена повышающая корректировка + 20%, так как коммуникации на участке отсутствуют, тогда как у объекта оценки коммуникации заведены на участок.

Для объекта аналога № 3 была применена повышающая корректировка + 10%, как как коммуникации проходят по границе участка, тогда как у объекта оценки коммуникации заведены на участок.

Корректировка на общую площадь

Оценщик считает необходимым скорректировать стоимость сопоставимых объектов из-за их отличия от объекта оценки по площади. На основе ранее скорректированных (до корректировки на физические характеристики объекта) стоимостей одной сотки сопоставимых объектов Оценщик

⁵<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

нашел математическую зависимость изменения стоимости сотки земли от общей площади земельного участка:

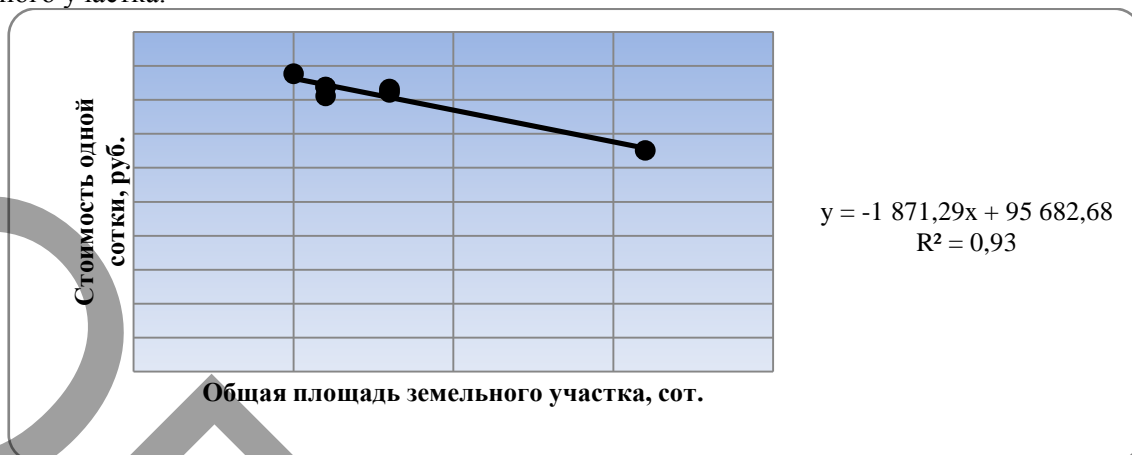


Диаграмма 1

В представленной на Диаграмме 1 настоящей Отчета зависимости:

- y – стоимость 1 сотки земли, руб./сот.;
- x – общая площадь земельного участка, сот.;
- R2 – коэффициент детерминации.

Рассчитанное значение R2 для вышеприведенной зависимости составляет 0,93. То есть изменение результативного показателя на 93% объясняется вариацией учтенных в модели факторов. Таким образом, согласно шкале Чеддока, функциональная связь между учтенными факторами и результативным показателем весьма высокая.

Сопоставимый объект № 1 имеет площадь 15 сот., тогда стоимость 1 сотки земли для данной площади составляет:

$$\text{Ст-ть1сот.} = - 1\,871,29 * 15 + 95\,682,68 = 67\,613 \text{ руб./сот.}$$

Сопоставимый объект № 2 имеет площадь 12 сот., тогда стоимость 1 сотки земли для данной площади составляет:

$$\text{Ст-ть1сот.} = - 1\,871,29 * 12 + 95\,682,68 = 73\,227 \text{ руб./сот.}$$

Сопоставимый объект № 3 имеет площадь 9 сот., тогда стоимость 1 сотки земли для данной площади составляет:

$$\text{Ст-ть1сот.} = - 1\,871,29 * 9 + 95\,682,68 = 78\,841 \text{ руб./сот.}$$

Оцениваемый объект имеет площадь 12,03 сот., тогда стоимость 1 сотки земли для данной площади составляет:

$$\text{Ст-ть1сот.} = - 1\,871,29 * 12,03 + 95\,682,68 = 73\,171 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка на площадь земельного участка (K_s) составляет:

- для сопоставимого объекта № 1:

$$K_s = \left(\frac{73171}{67613} - 1 \right) * 100\% = 8,22 \%$$

для сопоставимого объекта № 2:

$$K_s = \left(\frac{73171}{73227} - 1 \right) * 100\% = -0,08 \%$$

для сопоставимого объекта № 3:

$$K_s = \left(\frac{73171}{78841} - 1 \right) * 100\% = -7,19 \%$$

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов-аналогов определяется средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов. Но в данном расчете все скорректированные цены аналогов получились неодинаковые, поэтому для определения стоимости 1 кв.м. объекта оценки рассчитывалось средневзвешенное значение 1 кв.м. скорректированных цен аналогов.

Для этого определялись количество различий по аналогам с объектом. Далее определялась значимость аналога в баллах, путем деления 1 на количество различий. Далее определялся вес каждого аналога, путем деления значимости аналога в баллах на сумму баллов аналогов. Затем корректировалась цена, путем умножения цены на вес аналога, далее полученные скорректированные цены по аналогам суммировались, и получилась стоимость 1 кв. метра объекта.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, округленно составляет (без учета НДС): **827 рублей.**

Чтобы найти стоимость всего объекта, скорректированную стоимость 1 кв.м. была умножена на площадь объекта, которая равна 1203 кв. метров.

Соответственно рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет (без учета НДС):

995 357 рублей

(Девятьсот девяносто пять тысяч триста пятьдесят семь) рублей.

Расчет рыночной стоимости здания

Таблица №13:

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 203	1 400	1 200	1 400
Рыночная стоимость земельного участка, 1 кв. м.	827	827	827	827
Рыночная стоимость земельного участка, кв. м.	995 357	1 158 353	992 874	1 158 353
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	2 000 000	2 400 000
Общая площадь, кв. м	89,8	72,0	60,0	50,0
Стоимость предложения 1 кв. м, руб./кв. м (без учета земельного участка)		18 634	16 785	24 833
Передаваемые имущественные права	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 634	16 785	24 833
Условия финансирования	ЕП	ЕП	ЕП	ЕП
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки купли-продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 634	16 785	24 833
Дата предложения	Август 2014	Август 2014	Август 2014	Август 2014
Корректировка на время предложения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 634	16 785	24 833

Корректировка на уторгование		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 957	15 275	22 598
Адрес местонахождения	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино, д. 96	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д. Васютино
Расстояние от МКАД	66	66	66	66
Корректировка на расстояние от МКАД		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 957	15 275	22 598
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на техническое состояние		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 957	15 275	22 598
Корректировка на общую площадь		-5%	-5%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 109	14 511	21 016
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	15%	15%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 109	16 688	24 169
Материал стен	бревно	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		16 109	16 688	24 169
Количество корректировок, изменивших стоимость		2	3	3
Удельный вес		0,43	0,29	0,29
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		6 904	4 768	6 905
Стоимость 1 кв. м. здания, руб./кв. м	18 577			
Рыночная стоимость здания, руб.	1 668 222			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 663 579			

Корректировка на уторгование.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина поправки на уторгование определена на основе аналитической информации, полученной ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано

на 23.03.2009 г)⁶, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Таблица № 14:

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

Численность населенных пунктов, в которых расположены сопоставимые объекты менее 250 тыс. человек, поэтому корректировка на уторгование принята в размере:

Кторг. = -9,00%.

Корректировка на расстояние от МКАД.

Одним из решающих факторов, воздействующих на рыночную стоимость объектов недвижимости, находящихся в районах, является фактор их удаленности от МКАД. Корректировка цены аналога на удаленность от МКАД осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом оценки вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом оценки расположения. В том случае, если аналог по местоположению уступает объекту оценки, вносится повышающая корректировка, если превосходит объект оценки - то понижающая корректировка. Величина поправки зависит от степени отличия аналога от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

Для внесения данной поправки использовалось среднее расстояние от МКАД до границы Московской области составляет 155 км., то есть каждый километр эквивалентен 0,65%, учитывая что объект оценки находится на расстоянии 66 км от МКАД, для него применяется такой же эквивалент.

Так как все аналоги располагаются на одном расстоянии от МКАД, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь.

Поправка определялась на основании корректирующих коэффициентов, рассчитанных для жилых строений по таблице:

Таблица № 15:

Отношение площади объекта к площади аналога $S_o / S_{ср}$	Значение коэффициента
< 0,25	1,25
0,49 – 0,25	1,2
0,86 – 0,50	1,1
0,85 – 1,15	1
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Пример расчета:

Аналог №1: $\Pi_{пл} = (89,8/72) = 1,25$, применяется поправка 0,95

Аналог №2: $\Pi_{пл} = (89,8/60) = 1,50$, применяется поправка 0,95

Аналог № 3: $\Pi_{пл} = (89,8/50) = 1,80$, применяется поправка 0,93

⁶<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Корректировка на качество отделки.

На основании данных работы Яскевича Е.Е. (Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, Техносфера.2011.стр.445):

Таблица № 16:

Скидка на качество отделки, %	Оценка качество отделки	Характеристика качества отделки
0-10	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Новые помещения под ключ после капитального ремонта. Полностью пригодны по назначению. Чаще всего с мебелью, санузлом, стеклопакет. Телефон. Интернет. Из новых современных материалов отделки.
10-20	Отличное	Помещения бывшего использования. Полностью пригодны для эксплуатации Чаще всего с мебелью, санузлом и стеклопакетом. Телефон, возможен интернет.
20-40	Хорошее (требуется косметический ремонт)	Помещения бывшего использования. Требующие косметического ремонта, но пригодны для эксплуатации.
40-80	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	Помещения бывшего использования. Требующие капитального ремонта, не пригодные для эксплуатации. С возможными дефектами.
80-100	Аварийное	Под снос.

Корректировка не применялась, так как состояние всех объектов оценивается, как «хорошее».

Корректировка на физическое состояние объекта

Стоимость жилого дома зависит от наличия коммуникаций на участке. При анализе рынка продаж загородных домов в Московской области выявлено, что дома, у которых имеются все коммуникации стоят на 15-20 % дороже, чем дома коммуникации у которых отсутствуют.

Для объекта аналога № 2 И № 3 была применена повышающая корректировка + 15%, так как из коммуникаций у них имеется электричество, тогда как у объекта оценки помимо электричества имеется вода и канализация.

После внесения необходимых корректировок в цены сопоставимых объектов-аналогов определяется средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов. Но в данном расчете все скорректированные цены аналогов получились неодинаковые, поэтому для определения стоимости 1 кв.м. объекта оценки рассчитывалось средневзвешенное значение 1 кв.м. скорректированных цен аналогов.

Для этого определялись количество различий по аналогам с объектом. Далее определялась значимость аналога в баллах, путем деления 1 на количество различий. Далее определялся вес каждого аналога, путем деления значимости аналога в баллах на сумму баллов аналогов. Затем корректировалась цена, путем умножения цены на вес аналога, далее полученные скорректированные цены по аналогам суммировались, и получилась стоимость 1 кв. метра объекта.

Чтобы найти стоимость всего объекта, скорректированную стоимость 1 кв.м. была умножена на площадь объекта, которая равна 89,8 кв. метров.

Рыночная стоимость здания, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (без учета НДС):

1 668 222 рубля.

(Один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч двести двадцать два) рубля.

Рыночная стоимость жилого дома и земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, округленно составляет (без учета НДС,руб.):

Таблица № 17:

Итоговая стоимость объекта оценки	Стоимость земельного участка	Стоимость здания
	995 357	1 668 222
Итого:	2 663 579	

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщиком был применен один подход к оценке рыночной стоимости – сравнительный. Согласование результатов не требуется.

Для определения рыночной стоимости жилого дома Оценщиком были применены два подхода к оценке рыночной стоимости – затратный и сравнительный. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Целью сведения результатов всех применяемых подходов является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки, представлен в таблице :

Таблица № 18:

Подход	Результат подхода	Удельный вес	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	2 033 981	0,5	1 016 990
Сравнительный подход	1 668 222	0,5	834 111
Доходный подход	-	-	-
Итоговая рыночная стоимость жилого дома , руб.		1	1 851 101
Итоговая рыночная стоимость земельного участка , руб.		1	995 357
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки , руб.		1	2 846 458

Итоговая рыночная стоимость жилого дома и земельного участка по состоянию на дату оценки, округленно составляет (без учета НДС):

2 846 460 рублей

(Два миллиона восемьсот сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят) рублей

Оценщик:

Я.В. Шереметова

10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Вид стоимости объекта оценки - конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Достаточная информация - дополнительная информация, которая не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверная информация - информация, которая соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Итоговая стоимость объекта оценки - расчет стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - расчетная величина, определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Период прогнозирования - период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Ставка дисконтирования - процентная ставка, которая отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

11. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ.

Нормативные акты:

Гражданский Кодекс Российской Федерации ч.1,2,3 с учетом изменений, внесенных Федеральными законами №15-ФЗ, № 37-ФЗ, №138-ФЗ, №182-ФЗ, №58-ФЗ, №97-ФЗ;

Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки:

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»:

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3):

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005);

Международные стандарты оценки .

Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности Протокол №5 от 18.09.2008).

Научная литература:

Косорукова И. В. «Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы», книга 1 и книга 2. 2008 год.

Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. М.2008г.

Оценка недвижимости: Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2008.

Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник. М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2008.

Коростелев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: 2009.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости - СПб ГГУ, СПб, 1997.

Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость – СПб., МКС, 2000 г.

Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛЮ, 1997 г.

Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Учебное пособие. – Ростов - н/Д: Феникс, 2002.

Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.Кнорус.2007г.

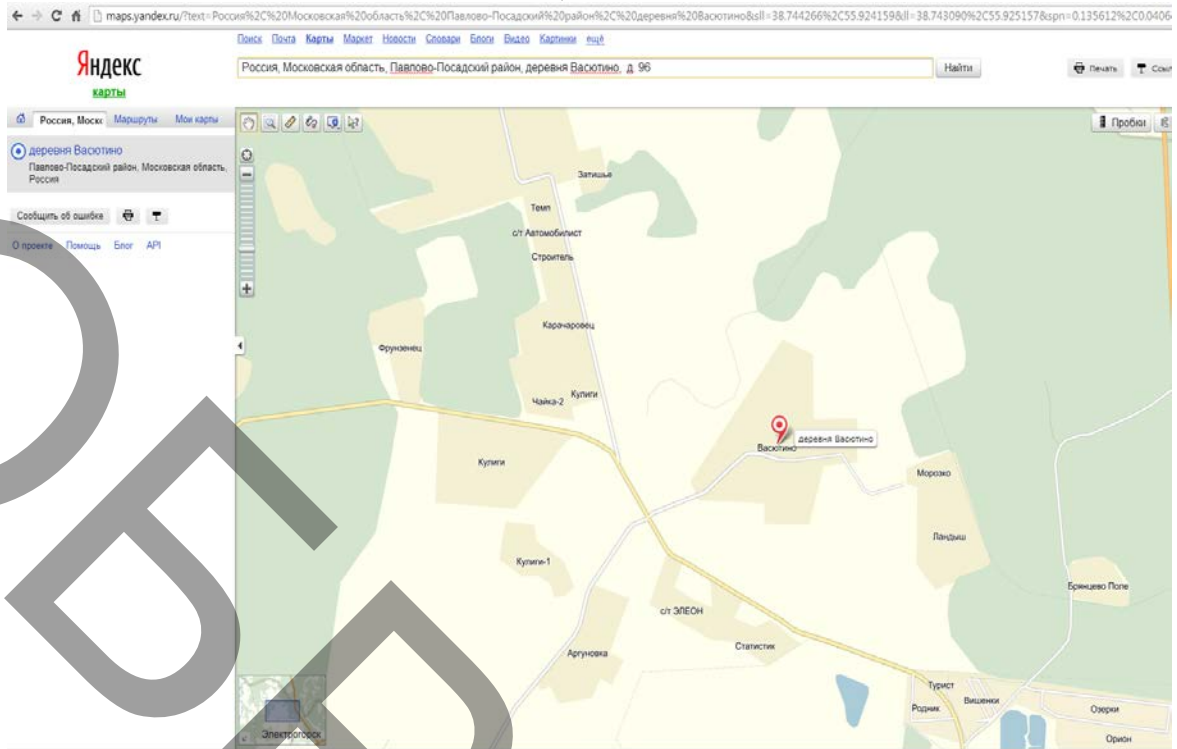
Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости.» СПб.: Издательство «МКС», 2008.

Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. МАОиК.2005.

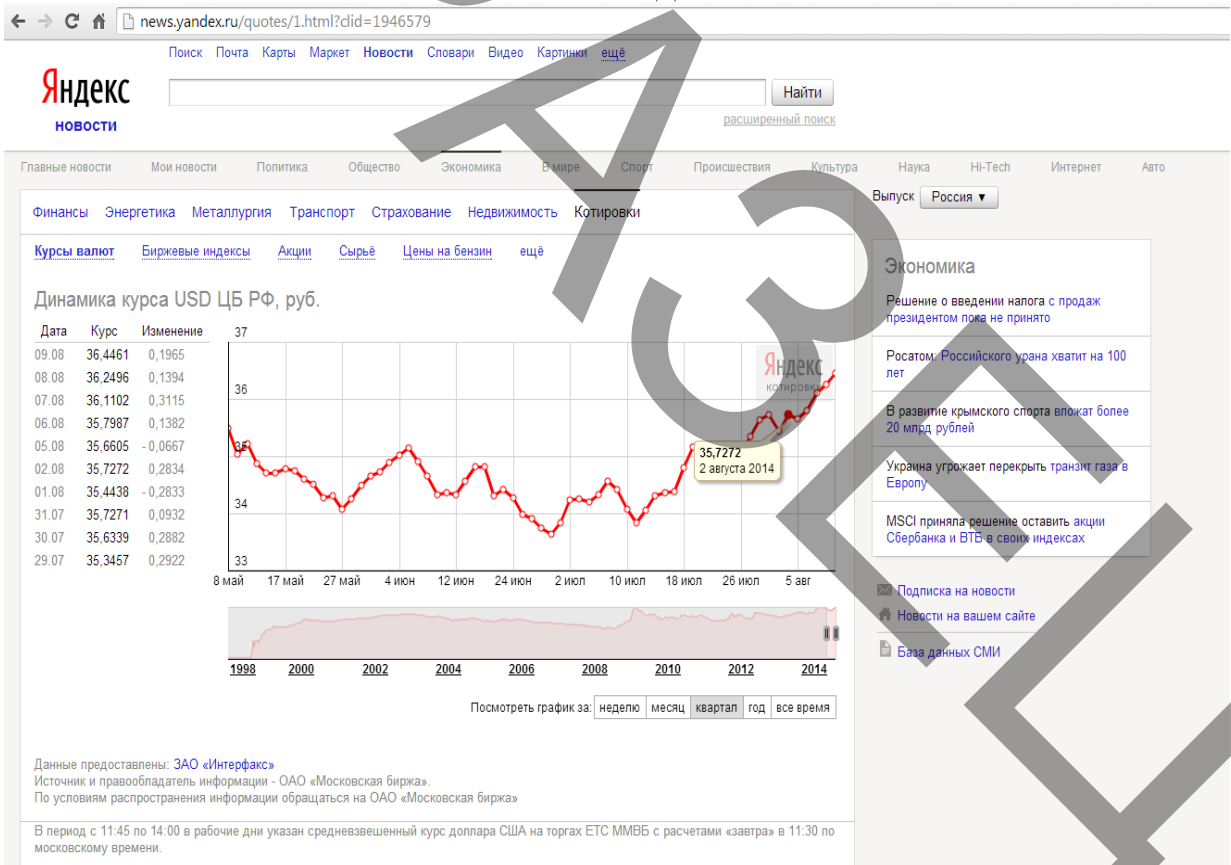
Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. М.2006.

Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. М.Юнити.2006.

12. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



КУРС ДОЛЛАРА



АНАЛОГИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)

АНАЛОГ: 1 <http://www.cian.ru/sale/suburban/2347965/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a plot of land in the Moscow region, specifically in the village of Vasjutino. The price is listed as 1,400,000 rubles. The listing includes a map showing the location of the plot and several photographs of the land. The text of the listing describes the plot as a 14,15 (7,08 x 2,02) соток plot in the village of Vasjutino, Pavlovo-Posadskiy district, Moscow region. The plot is fenced on one side, has an asphalt road, and a well. The listing also mentions that the plot is suitable for building a house and has a well. The listing is dated 30.06.2015.

АНАЛОГ 2: http://centrozem.ru/moskovskaya-oblast/zemelnye-uchastki/dva-smezhnykh-uchastka_Vasjutino-Derevnja-Pavlovo-posadskijj-Rajjon_7427/

The screenshot shows a real estate listing on the website centrozem.ru. The listing is for two adjacent plots of land in the Moscow region, specifically in the village of Vasjutino. The price is listed as 850,000 rubles. The listing includes a map showing the location of the plots and several photographs of the land. The text of the listing describes the plots as two adjacent plots of land, 12 соток in total, in the village of Vasjutino, Pavlovo-Posadskiy district, Moscow region. The plots are fenced on one side, have an asphalt road, and a well. The listing also mentions that the plots are suitable for building a house and have a well. The listing is dated 30.06.2015.

АНАЛОГ 3: <http://www.bn.ru/moskovskaya-oblast/sale/country/lands/7200327/>

www.bn.ru/moskovskaya-oblast/sale/country/lands/7200327/

МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ **ВОЛХОВЕЦ** **СКИДКА 5%** С 14 июля по 31 августа 2014 г. **ГДЕ КУПИТЬ**

РЕГИСТРАЦИЯ | ВХОД
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

16+ **BN.RU** Недвижимость в Московской области

НОВОСТИ И СТАТЬИ | ФОРУМ | КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ | НАШИ ПАРТНЕРЫ | ЖИЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Московская область → Павлово-Посадский район

Вернуться к поиску

Продажа земельного участка, дер. Васютино, 1, Московская область

Цена: **850 000 руб.**

Продавец: **Жилтраст** (<http://homejust.ru>)

Телефон: **8 (495) 940-75-22**

Регион: Московская область

Адрес: дер. Васютино, 1 [Объект на карте](#)

Площадь участка: 9,00 сот.

Дата обновления: 09.08.2014

Дата размещения: 10.09.2013

Просмотров: 26

Посмотреть большие фотографии (27)

Написать владельцу | Сообщить об ошибке | Распечатать

(249) Продается земельный участок под ЛПХ в деревне Васютино Павлово-Посадского района, участок 9,0 соток, 2 линия, есть хозяйственный блок, плодовые деревья. Документы: свидетельство 2009года.

ВЫБЕРИТЕ СВОЙ ПРОФИЛЬ!

EUROLINE | PROLINE | SOFTLINE
SWINGLINE | SOFTLINE 82 | ALPHALINE

Где заказать?

Яндекс Директ

Семельные участки в Подмоскovie
Большой выбор земельных участков под застройку в поселке Петовские Альпы

АНАЛОГИ ДОМОВ:

АНАЛОГ 1 : <http://irr.ru/real-estate/out-of-town/houses/Dom-72-kv-m-Pavlovo-Posadskiy-r-n-Vasyutino-d-advert370016898.html>

<http://irr.ru/real-estate/out-of-town/houses/Dom-72-kv-m-Pavlovo-Posadskiy-r-n-Vasyutino-d-advert370016898.html>

Дом 72 кв. м, Павлово-Посадский р-н, Васютино д, площадь участка 14 соток, в отличном состоянии, охрана **2.500.000 руб.**

№ 370016898 03 июля 2014 Частное объявление [Выделить это объявление](#)

Ипотека на IRR.ru
Новостройки на IRR.ru

Подать объявление
Выделить объявление
Купить премиум

Объявление дня

Кожанный пояс
Специально для проекта "От сада к городу" от Лены Чуриковой
2000 руб.
[В рубрику](#) [Подробнее](#)

Контакты

Продавец: Светлана Светлана — Все объявления продавца¹

Телефон: +XXXXXXXXXXXX Светлана — Показать телефон

E-mail: [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте irr.ru

Описание товара

Моск.о Павлово-Посадский р.д. Васютино. СНТ ИСТОЧНИК 65 км от МКАД по Горьк.ш (1ч.30м. на машине). Общество тр. с Курского вокзала электричка до г. Электрогорска (1ч45мин.) далее автобус до карьера (20 минут). Уч-к огорожен газон, дет. площадка, элект-во (круглый год), водопровод, летний колодец, в СНТ планир. газификация. Магазин прод. детская и волейбольная площадки. 2 карьера лес-10 мин пешком, дорога до СНТ асфальт, по улицам СНТ насыпная, дороги зимой чистят, охрана. ДОМ БРЕВЕНЧ.С МЕБЕЛЬЮ+откр. терраса-5.3кв.м. 2х-этаж (1этаж бревенч.)-2 межкомнаты с окнами (16,6+12кв.м)-кухня (пристройка с утеплением)-14,9кв.м. печь-камин дровяная. 2этаж (мансарда

АНАЛОГ 2: <http://www.russianrealty.ru/prodazha-doma-23292312-Vasyutino-derevnya/>

Главная > База недвижимости > Продажа Дом 60 кв.м / 12 сот., деревня Васютино

Продажа Дом 60 кв.м / 12 сот., деревня Васютино

2 000 000 руб.

Адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, Васютино деревня [искать на Яндекс.Картах](#)

Площадь дома: 60 м²
Участок: 12 сот
Статус продажи: Прямая продажа

Фотографии (27)

Телефон: 2326969
Добавлено: 10.06.2014
Обновлено: 08.08.2014

Горьковское, Носовкинское, Шелковское шоссе, 60 км от МКАД, СНТ Кулиги, район с дер. Васютино Павлово-Посадского р-на. На участке 12 соток кирпичный дом, 2 этажа, площадью 60 кв.м. Дом жилой, отопление дровяной печью. Полностью готов к проживанию, меблирован. На участке гараж, баня, капитальные теплицы (стекло). Участок ухожен, разбит газон, высажены фруктовые деревья и кустарники. До территории СНТ асфальтированный подъезд. Вокруг сосновые леса. В пешей доступности карьер для купания. Рядом, в 2-х направлениях от СНТ, автобусные остановки - на Ногинск и Электрогорск. Хорошая дача по хорошей цене. Ваш менеджер - Курдюков Владимир Артурович: 806040714 ID 32594.

Поиск объявлений в Базе недвижимости

Реклама Все >

ЖК Суханово Парк 8 км от МКАД

Готовые таунхаусы и клубные квартиры в 15 мин. от метро. Рассрочка, ипотека. Ф3-214. Видео, Скидки детям!

[Подробнее](#)

Поселок "Кембридж"

от 4,5 млн руб.

Новый загородный поселок в английском стиле! Таунхаусы от 4,5 млн руб. Новая Рига! Живи и учишься отлично!

[Подробнее](#)

ЖК "Полесье" - Участки ИЖС

АНАЛОГ 3: <http://xn----7sbfkscajgsvub0a1l.xn--p1ai/1115790>

Павлово-Посадский р-н., Васютино

Продажа / Дома / №1115790



2 400 000 руб. 48 т.р./м² 24 991 р. в мес.

Просмотров: 2
Жалоб: 0

Адрес	Павлово-Посадский р-н. Васютино
От города	50 км
Комнат	3
Площадь	Общая: 50м²
Участок	14,8 сот.
Прочее	✓ Электричество

Опубликовано: 10.06.2014 на 11.08.2014. Первые опубликовано: 11.06.2014 (10 дней назад) (Печать)

Агентство: ИМЭЛЬ
+7 (926) 400-26-84 Мобильный

Позвониться

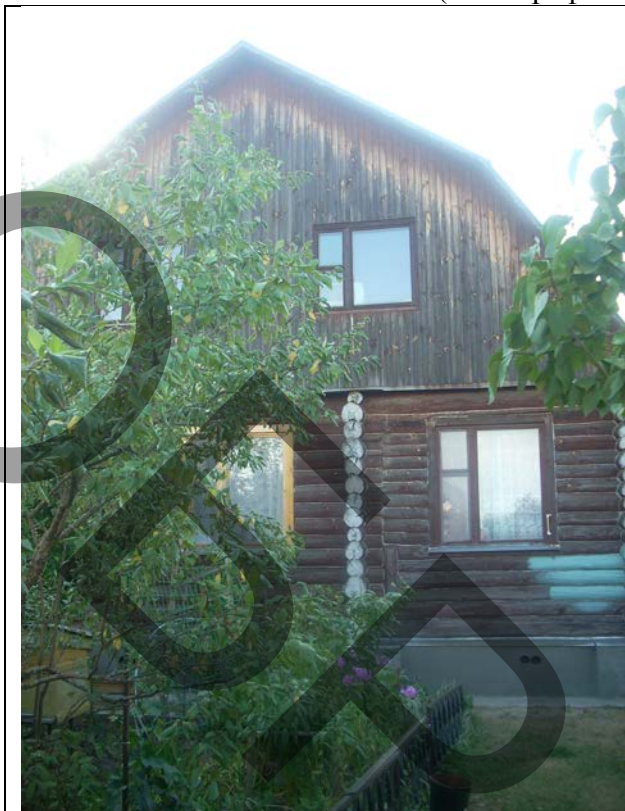
Описание Ипотека

Дача в Павлово-Посадском районе. Большой ухоженный участок. Легкая кухня с верандой. Дом отапливаемый двухэтажный кирпичный. На участке газон, плодовые деревья и кустарники. Магазины в 10-15 минут на машине.

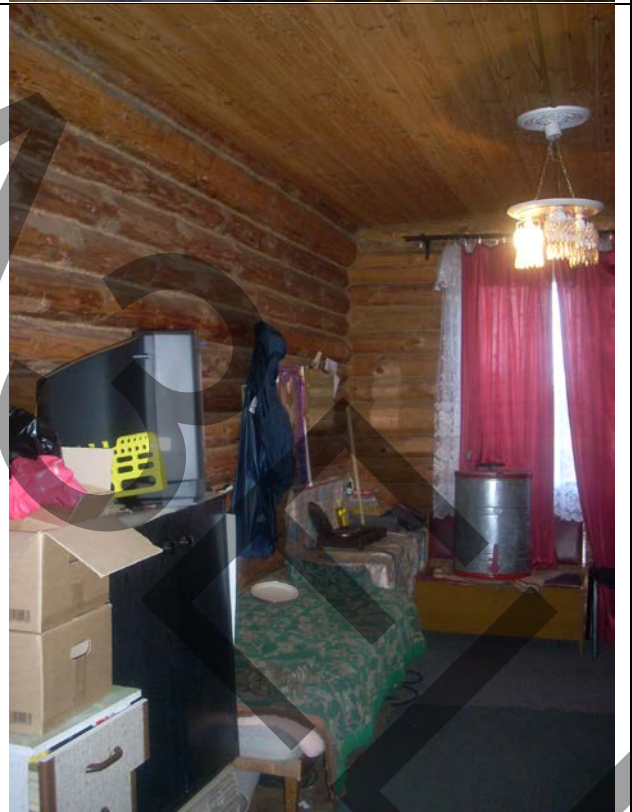
Ремонт квартир
www.remonplus.ru
Заказать дизайн и ремонт в Москве
Точная смета, гарантия качества!
793-00-22 - Маршруты

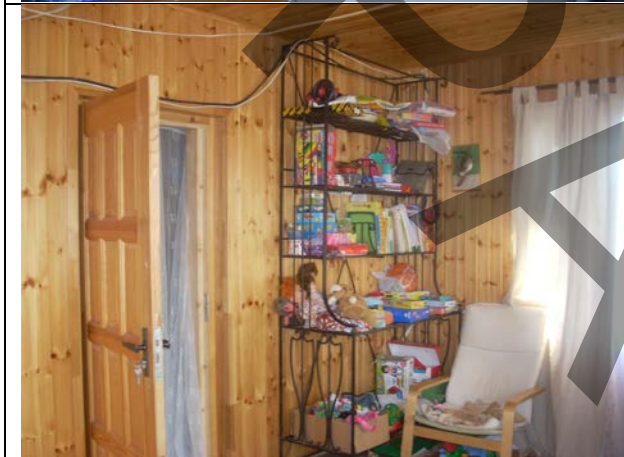
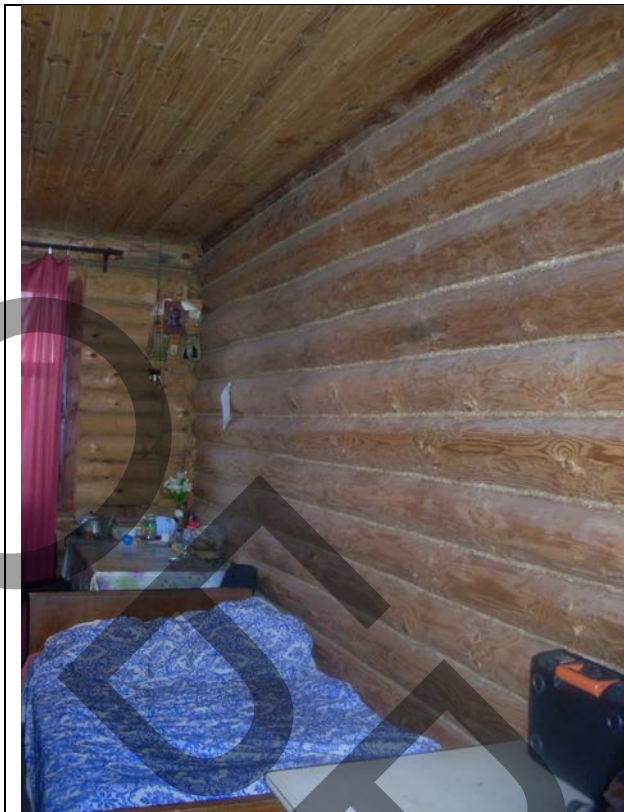


13. ПРИЛОЖЕНИЕ №1.
(Фотографии объекта оценки)

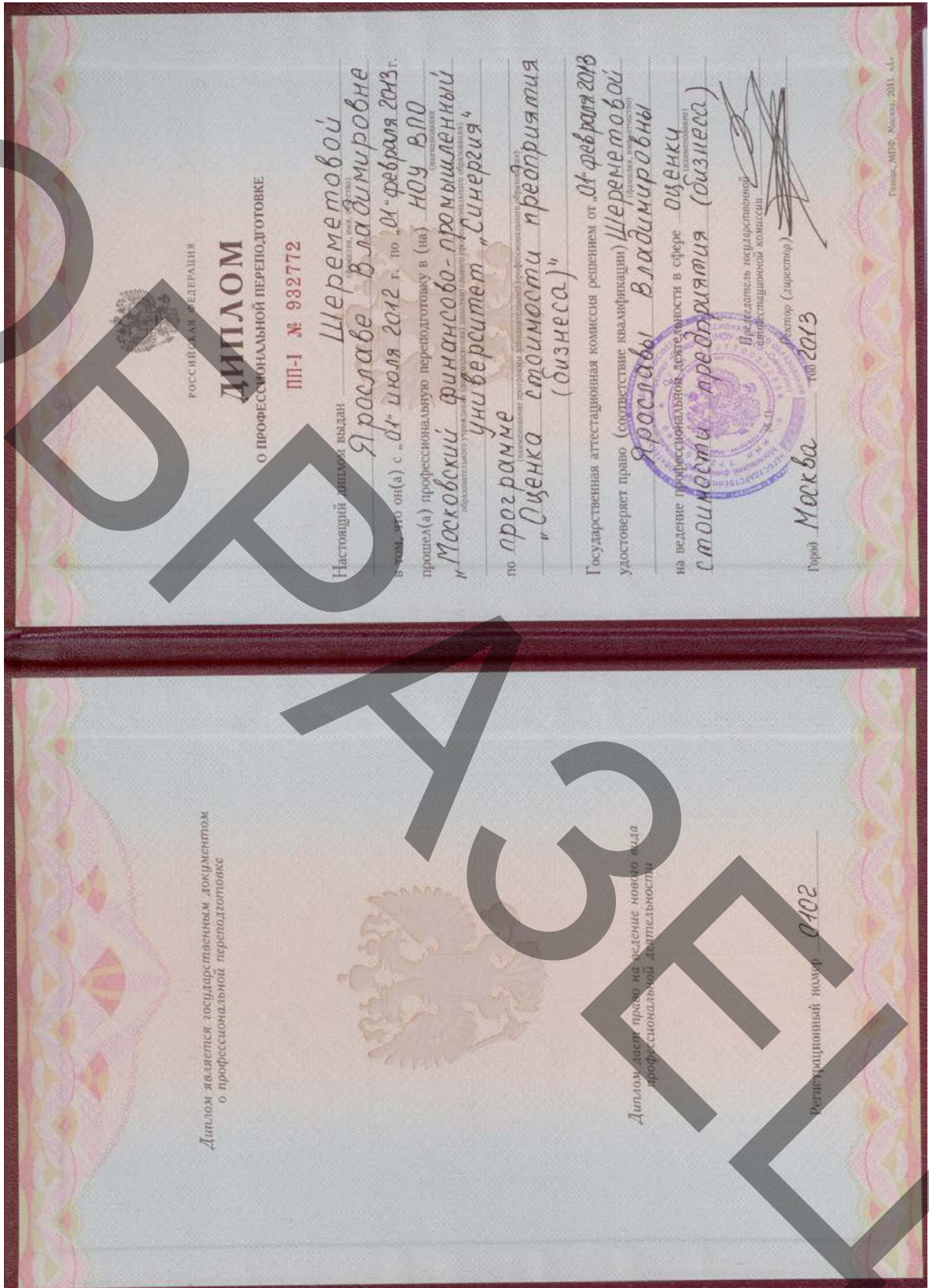








14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.
(КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА)



Генеральный директор ООО "Восток-Центр" _____ О.А. Жеребцов

МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ «СИНЕРГИЯ»

15.07.2012 г. СЕРТИФИКАТ № 11171

Выдан

Шереметовой Ярославе Владимировне

в том, что она прошла обучение на курсах
«Оценка стоимости недвижимости»
(1 – 15 июля 2012 г.), организованных
Московским финансово-промышленным
университетом «Синергия»,
и успешно сдала контрольные мероприятия.

Ректор, д.э.н.,
профессор



Ю. Б. РУБИН

Генеральный директор ООО "Восток-Центр" _____ О.А. Жеребцов



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 1950
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

02.08.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Шереметова Ярослава Владимировна

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 02.08.2013 года за регистрационным номером № 1074
(нужное подчеркнуть)

Исполнительный директор

М.О. Ильин



Генеральный директор ООО "Восток-Центр" _____ **О.А. Жеребцов**



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

02.08.2013 г.

№ 1074

**Шереметова
Ярослава Владимировна**

Паспорт 11 09 684081, выдан Межрайонным отделением № 1 УФМС России по
Архангельской области в г. Архангельске. Дата выдачи 17.07.2009 г.
Код подразделения 290-003

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.08.2013 г. за № 1074

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.08.2013 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

001074

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Юридический адрес: 150000, Архангельская область, г. Архангельск, ул. Советская, д. 13, оф. 125. Тел: (405) 230-41-43. E-mail: info@expert.ru

Генеральный директор ООО "Восток-Центр" _____ О.А. Жеребцов

**ПОЛИС № 87-000210-09/13-01064
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

«01» ноября 2013 г.

Выдан: **Шереметова Ярослава Владимировна**

(застрахованное лицо, включенное в список застрахованных лиц к договору №87-000210-09/13 от 01/11/13)

Паспортные данные: 11 09 684081 17.07.2009 11 09 684081, выдан Межрайонным отделением № 1 УФМС России по Архангельской области в г. Архангельске. Дата выдачи 17.07.2009 г. Код подразделения 290-003

Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству РФ имущественные интересы *Застрахованного лица*, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба *Выгодоприобретателю* при осуществлении оценочной деятельности (за исключением деятельности по определению кадастровой стоимости).

Страховой случай:

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) *Застрахованного лица* в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось *Застрахованное лицо* на момент причинения ущерба.

Страховая сумма: 300 000 (триста тысяч) рублей

Лимит возмещения: 300 000 (триста тысяч) рублей

Безусловная франшиза: нет

Срок действия договора страхования: с «01» ноября 2013 г., по «31» октября 2014 г.

Страховой тариф: в соответствии с договором № 87-000210-09/13

Страховая премия: в соответствии с договором № 87-000210-09/13

Настоящий Полис выдан застрахованному лицу в рамках договора № 87-000210-09/13 обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 01 ноября 2013 года (далее – Договор), условия, не обозначенные в настоящем полисе, содержатся в Вышеуказанном Договоре.

Подписи сторон:

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:

СТРАХОВЩИК:



Шереметова Ярослава Владимировна



(Емельяненко Илья Васильевич)

Застрахованное лицо «Правила обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (в т.ч. деятельности по определению кадастровой стоимости)» Страховщика (редакция 2 от «19» января 2011 г.) получило, с вышеуказанными Правилами и Договором ознакомлено, согласно и обязуется их выполнять.

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:  (Шереметова Ярослава Владимировна)

Генеральный директор ООО "Восток-Центр" _____ **О.А. Жеребцов**

15. ПРИЛОЖЕНИЕ №3:
(Документы заказчика)

ОБРАЩЕНИЕ