



УТВЕРЖДАЮ:
Независимый оценщик
ИП Иванова Ю.В.

_____/Иванова Ю.В./

Фактический адрес: 141300, Московская область, г. Сергиев Посад,
Переулок Зеленый, дом 15 (2-й этаж, офис №210), тел./факс: (8-496) 54- 7-03-22

ОТЧЕТ № 52/15

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (Лит. Б, б) с ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (кадастровый номер: 50:05:0130231:288)

Адрес объекта оценки: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а

Дата оценки: 22 апреля 2015 года

Дата составления отчёта: 27 апреля 2015 года

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное учреждение Администрация Муниципального образования сельское поселение Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Иванова Ю.В.

Оглавление

1.	Сопроводительное письмо	3
2.	Заключение об оценке. Основные факты и выводы	4
2.1.	Заключение об оценке	4
3.	Задание на оценку	5
3.1.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	5
3.2.	Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	5
4.	Общие сведения	6
4.1.	Термины и определения	10
4.2.	Исходные положения и ограничивающие условия	12
4.2.1.	Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	12
4.2.2.	Допущения и ограничения к проведению оценки	12
4.2.3.	Допущения в отношении оцениваемых прав	12
4.2.4.	Допущения к источникам информации, использованным в отчете	13
4.2.5.	Допущения в отношении используемых методов расчета	13
4.2.6.	Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	13
4.2.7.	Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	13
4.3.	Процедура оценки	14
4.4.	Данные исполнителей	14
5.	Описание и характеристики объекта оценки	15
5.1.	Характеристика и параметры объекта оценки	15
5.2.	Качественные характеристики объекта оценки	17
5.3.	Краткая характеристика города, где находится объект оценки	20
5.4.	Месторасположения объекта	21
6.	Что будет с ценами на рынке загородной недвижимости в 2015 году? http://zakadom.ru/articles/что_budet_s_cenami_na_rynke_zagorodnoy_nedvizhivosti_v_2015_godu	22
6.1.	Рынок загородной недвижимости: прогноз на 2015 год. Что будет с ценами? http://news.ners.ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-prognoz-na-2015-god-что-budet-s-tsенami.html	23
6.2.	Цены на дома/дачи Московская область, Ярославское шоссе http://realty.dmir.ru/mo/prices/ceny-na-doma-yaroslavskoe-shosse	26
7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	27
8.	Процесс оценки	28
8.1.	Затратный подход	28
8.2.	Доходный подход	29
8.3.	Сравнительный подход	29
9.	Согласование результатов	40
10.	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	40
11.	Сертификат оценки	41
12.	Источники и литература	42
13.	Приложение	43

1. Сопроводительное письмо

Согласно договору №52/15 от 22 апреля 2015 года ИП «Иванова Ю.В.» произвела определение рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256.

Цель оценки: определение рыночной объекта оценки.

Дата оценки: 22 апреля 2015 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №702-07 от 10 октября 2007 года, номер в реестре 119)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и финансы» на сумму 5 000 000,00 рублей (договор (полис) №ГО-ОЦ-1136/15 сроком действия с 19 апреля 2015 года по 18 апреля 2016 года)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и финансы» на сумму 300 000,00 рублей (договор (полис) №ГО-ОЦ-349/14 сроком действия с 03 июня 2014 года по 02 июня 2015 года)

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что:

рыночная стоимость объекта оценки – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а, по состоянию на 22 апреля 2015 года составляет:

1 509 000,00 рублей

(Один миллион пятьсот девять тысяч рублей 00 копеек).

В соответствии с основными принципами оценки я являюсь независимым оценщиком. Размер моего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У меня нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или комментариям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

ИП Иванова Ю.В.

2. Заключение об оценке. Основные факты и выводы

Заключение об определении рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а составлено на основании Отчета об оценке №52/15 от 22 апреля 2015 года, выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №52/15 от 22 апреля 2015 года и подготовленного ИП «Ивановой Ю.В.».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №№ 254, 255, 256.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

1. **Объект оценки** – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м.
2. **Подробное описание и характеристики объекта** оценки приведены в главе 5 настоящего отчёта.
3. **Перечень правоустанавливающих документов**, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 4 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.
4. **Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.
5. **Предполагаемое использование результата оценки:** Информирование заказчика о стоимости объекта.
6. **Дата оценки:** 22 апреля 2015 года.

2.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки рассчитана в процессе проведения оценки с применением затратного и сравнительного подходов.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на **22 апреля 2015 года** с учетом округления и указанных допущений составила: **1 509 000,00 рублей** (Один миллион пятьсот девять тысяч рублей 00 копеек).

В соответствии с п. 26 Федерального Стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты.

С уважением, ИП «Иванова Ю.В.» Иванова Юлия Викторовна

3. Задание на оценку.

Таблица №1.

Объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а
Имущественные права и обременения	Право собственности. Обременений не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	22 апреля 2015 года
Срок проведения оценки	22 апреля 2015 года – 05 мая 2015 года

3.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами на проведение оценки.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости за объект оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную или иную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость за оцениваемый объект.

3.2. Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

1. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. **Информирование заказчика о стоимости объекта.**
2. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки: Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во

внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. Общие сведения.

Таблица №2.

Сведения о Заказчике	Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования сельское поселение Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. 101а ИНН 5042083784, КПП 504201001 л/с 02483002570 р/с 40204810800000002286 УФК по Московской области в Отделении 1 Москва БИК 044583001, ОКАТО 46215806000, ОКТМО 46615406
Сведения об Оценщике	Иванова Юлия Викторовна – Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве №702-07 от 10 октября 2007 г., номер в реестре 119). Диплом о профессиональной переподготовке , выданный «Международной академией оценки и консалтинга» (МАОиК) №723 от 20 июня 2003 г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и финансы» на сумму 5 000 000,00 рублей (договор (полис) №ГО-ОЦ-1136/15 сроком действия с 19 апреля 2015 года по 18 апреля 2016 года). Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована ЗАО СК «Инвестиции и финансы» на сумму 300 000,00 рублей (договор (полис) №ГО-ОЦ-

	<p>349/14 сроком действия с 03 июня 2014 года по 02 июня 2015 года)</p> <p>Индивидуальный предприниматель. ОГРНИП 304504233500048 от 30 ноября 2004 года ИНН 504207591520 Р/с № 40802810402081000019 ОАО «Уралсиб» К/с № 30101810100000000787 БИК 044525787</p> <p>Адрес местонахождения: Московская область, город Сергиев Посад, переулок Зеленый, дом 15 Стаж работы в области оценочной деятельности с 2005 года.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Договор №52/15 от 22 апреля 2015 года возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ИП «Ивановой Ю.В.» и Муниципальное учреждение Администрация Муниципального образования сельское поселение Березняковское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области</p> <p>Задание на оценку, составленное в соответствии с п.17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.07.2007г. №256.</p>
Объект оценки	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а</p>
Вид оцениваемого права	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); 2. объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не

	сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Информирование заказчика о стоимости объекта
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; 2. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007г №№254, 255, 256 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256,255,254 соответственно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №256). 2. Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 255). 3. Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 254). <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»</p> <p>“Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».</p>
Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная и ликвидационная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют</p>

	<p>разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Дата оценки	22 апреля 2015 года
Дата составления отчёта	27 апреля 2015 года
Порядковый номер отчета	52/15
Перечень документов, предоставленных заказчиком	<p>Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 50 - АЕ №751134 от 03 октября 2013 года</p> <p>Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 50 - НД №883656 от 21 апреля 2010 года</p> <p>Копия кадастровой выписки о земельном участке №МО-15/ЗВ-594959 от 03 апреля 2015 года</p> <p>Копия технического паспорта на здание от 18 января 2010 года</p> <p>Копия кадастрового паспорта на здание от 23 января 2010 года</p>
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. заключение договора на проведение оценки,

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

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов на объект оценки. Информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

4.1. Термины и определения.

1. *Процедура оценки* – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и формирования результатов оценки.
2. *Предложение* – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.
3. *Помещение* - пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.
4. *Оценка* – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных актов, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.
5. *Объект оценки* – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

6. *Право собственности* – определенная процедура правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
7. *Дата оценки* – дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.
8. *Отчет об оценке* – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.
9. *Стоимость* – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночная, залоговая, инвестиционная и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.
10. *Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
11. *Ликвидационная стоимость* – стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже
12. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
13. *Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
14. *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.
15. *Износ* – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).
16. *Физический износ* – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.
17. *Функциональный износ* – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.
18. *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.
19. *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
20. *Наиболее эффективное использование* – при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
21. *Согласование результата оценки* – получение итоговой оценки объекта недвижимости на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.
22. *Итоговая стоимость объекта оценки* – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

4. Исходные положения и ограничивающие условия.

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

4.2.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке.

Работы по оценке включают:

1. исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
2. сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
3. выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

1. состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
2. глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
3. отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

4.2.2. Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

4.2.3. Допущения в отношении оцениваемых прав

Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

4.2.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете

Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

4.2.5. Допущения в отношении используемых методов расчета

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования

4.2.6. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4.2.7. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

1. лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
2. суда, арбитражного или третейского суда;
3. уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4.3. Процедура оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

4.4. Данные исполнителей.

Оценщик: Иванова Юлия Викторовна.

- Диплом о высшем образовании ДВС №0551724 выдан Московским институтом коммунального хозяйства и строительства (МИКХиС) 14 июля 2000 года;
- Диплом о высшем образовании АБВ №0405594 выдан Институтом недвижимости и строительного бизнеса (ИниСБ) 24 сентября 2003 года.
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411835 выдан Международной Академией Оценки и Консалтинга (МАОК) 20 июня 2003 года.
- Свидетельство о повышении квалификации №026 по программе «Оценочная деятельность», выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией» (МФПА) 24 марта 2006 года.
- Сертификат №4711 от 30 сентября 2005 года «Оценка недвижимости».
- Свидетельство о повышении квалификации №0364 по программе «Оценочная деятельность», выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией» (МФПА) 30.10.2009 года.
- Свидетельство о повышении квалификации №0680 по программе «Оценочная деятельность», выдано НОУ «Московской финансово-промышленной академией» (МФПА) 01 декабря 2012 года.

5. Описание и характеристики объекта оценки.

В соответствии с Договором оценки подлежит нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а.

Осмотр проводился Оценщиком 22 апреля 2015 года. Результаты осмотра представлены фотодокументами.

5.1. Характеристика и параметры объекта оценки

Таблица №3.

Общие сведения.

Назначение	Нежилое
Год завершения строительства	1935
Общая площадь здания по внутреннему обмеру	85,5 кв.м.
Этажность	1
Материал стен	Бревенчатые
Материал фундамент	Кирпичные столбы
Строительный объем	371 куб.м.

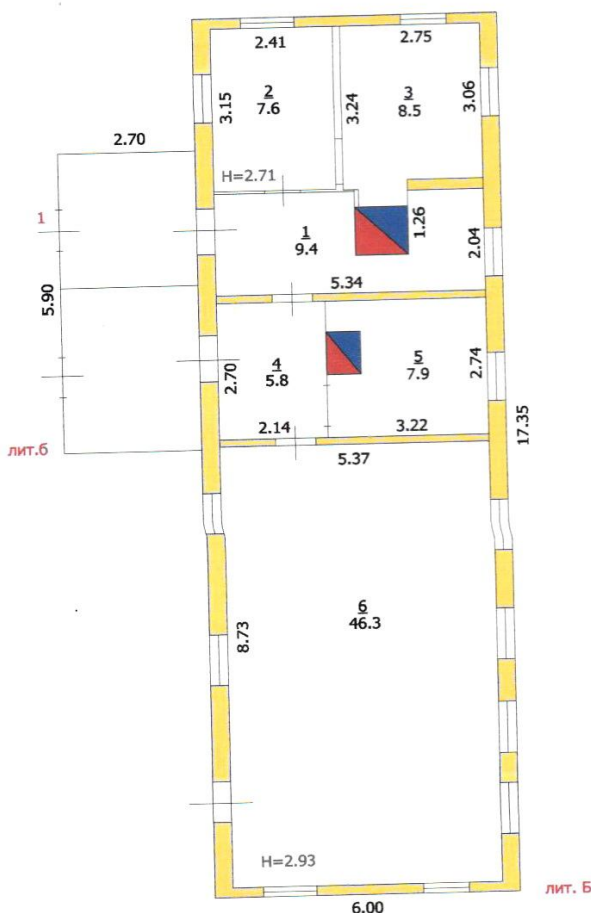


Рисунок 1 «План 1-го этажа здания»

Характеристика земельного участка

<i>На основании кадастрового паспорта земельного участка</i>	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь	5040 кв.м.
Кадастровый номер	50:05:0130231:288
Кадастровая стоимость	5 277 081,60 рублей

Рисунок №2 «План (чертеж, схема) земельного участка»

Таблица №5.

Состав объекта.

№ и литера на плане	Наименование здания	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)
Б	Нежилое здание	1935
б	Пристройка	1935

Таблица №6.

Экспликация к плану этажей здания.

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	Высота (м)
Б	1	1	1	Вспомогательное	9,4	2,71
Б			2	Основное	7,6	
Б			3	Основное	8,5	
Б			4	Вспомогательное	5,8	
Б			5	Основное	7,9	
Б			6	Вспомогательное	46,3	2,93
Всего					85,5	

5.2. Качественные характеристики объекта оценки

Состояние здание: находится в удовлетворительном состоянии. Окна деревянные рамы. В здании коммуникации отсутствуют. Электричество и газ проходят по границе участка, рядом с домом.

Отделка: удовлетворительное, частично плохое, состояние

1. Нежилое здание:

пол – деформация и прогибы, частичное разрушение пола - замена дощатых полов

стены – частично обои, частично окраска, частично побелка – Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Отсутствие обоев на площади до 50 %.

Деформация деревянного каркаса стен – частичная замена стен.

окна - оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; частичное отсутствие остекления, отливов - полная замена

двери - коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена - замена дверей

перегородки - трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, сколы, трещины и деформация - замена деревянных перегородок

перекрытия – трещины, разрывы, частичное отсутствие отделочного материала на потолке. Частичное разрушение перекрытий - замена деревянных перекрытий

фундамент: отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания

лестница: Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, имеют трещины и обнажения арматуры

кровля: массовые протечки, отслоения покрытия от основания, провал крыши в средней части дома, деформация и разрушение шифера на всей площади крыши - замена

2. Коммуникации:

отопление – отсутствует

электричество – отсутствует


газоснабжение – отсутствует

водопровод – отсутствует

Состояние: внешний вид здание в целом находится в плохом состоянии. Стены здания обиты деревянными досками и окрашены в коричневый цвет.

Таблица №7.

Состояние строительных конструкций здания.

Фото конструктивного элемента	Наименование конструктивного элемента и описание
	<p>1.Фундамент Массовые трещины, значительное разрушение. Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен. Сколы, выпадение отдельных камней в надземной части цоколя и фундаментных столбов.</p>

 	<p>2. Стены Трещины в наружной обшивке стен, нарушение конопатки, растрескивание древесины. Искривление горизонтальных линий фасада, следы увлажнения и гнили на уровне нижнего окладного венца, у карниза и под оконными проемами. Нарушение наружной обшивки или трещины. Перекос дверных и оконных косяков, поражение гнилью. Деформация стен. Нарушение жесткости сруба</p>
 	<p>3. Перекрытия Глубокие трещины в местах сопряжений балок с несущими стенами, следы увлажнений. Заметный прогиб; временные подпорки; обнажение древесины балок; поражение гнилью и жучком. Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось</p>
 	<p>4. Крыша Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил, обрешетки; наличие дополнительных временных креплений стропильных ног; увлажнение древесины. Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши.</p>
 	<p>5. Кровля Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке. Массовое разрушение кровли, отсутствие настенных желобов</p>

	<p>6. Окна и двери Оконные переплеты, коробка полностью поражены гнилью, створки не открываются или выпадают. Межкомнатные двери - полное расшатывание дверных полотен и коробок, массовые поражения гнилью. Полное расшатывание дверных полотен и коробок.</p>
	<p>7. Отделочные покрытия Следы протечек на потолке и стенах, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой. На поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей площади. Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждение основания. Массовое отставание и отсутствие досок, гниль на поверхности и на брусках основания</p>

Прилегающая территория: Проезд существует. Территория не охраняемая.


Экологическая обстановка: Прилегающая территория обусловлена расположением рядом с дорогой.

В Приложении к Отчету представлены фотографии здания и прилегающей территории.

5.3. Краткая характеристика месторасположения объекта оценки.

Таблица №8

Краткое описание.

Источник информации	http://www.vsesotki.ru/?words=%EC%E0%EB%E8%ED%ED%E8%EA%E8&nreg=29
Описание	<p>Деревня Малинники, Березняковское сельское поселение, Сергиево-Посадского района Московской области</p>  <p>Названная деревня находится на северо-востоке региона на расстоянии 62 километров от столицы.</p> <p>Деревня располагается в окружении неоднородных по плотности застройки поселений. В радиусе 5-ти километров от деревни располагаются деревни: Слотино, Марино, Воронино, Взгляднево, Ботово, Бабошино. Соседним к деревне поселением является дер. Марино. Наиболее крупным среди перечисленных можно назвать дер. Бабошино (143 -жителей).</p> <p>Районный центр - город Сергиев Посад, находится в 17 км западнее деревни Малинники.</p> <p>Рядом с деревней соседствуют дачи СНТ «Рабочий», «Восход-2», «Кино», «Отдых». Среди них по цене земли выделяется СТ «Отдых» (недалеко от дер. Воронино). Добавим, что самыми недорогими можно поинтересоваться в СТ «Рабочий» (что тоже недалеко от дер. Воронино).</p> <p>В 15-километровой зоне от деревни Малинники возведено превосходящее количество (примерно 47 % для этого направления) коттеджных застроек эконом-класса. На сегодня Ярославское направление на аналогичном расстоянии от московского кольца анонсирует 19 - коттеджных застроек. Удобное соседство обеспечено коттеджными посёлками с продвинутой инфраструктурой: «Александровские дворики», «Дарьино», «Зазеркалье», «Залесье», «Заповедное», «Зеленый парк», «Курганиха», «Сокол», «Торбеевка».</p> <p>Малинники располагается в непосредственной близости от дороги А-108 (Московское Большое Кольцо). Также близкие к деревне магистрали: Ярославская, Р-75, Р-104.</p>

5.4. Месторасположения объекта.

Таблица №9.

Характеристика местоположения.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Месторасположение	Сергиево-Посадский район, деревня Малинники
Преобладающая застройка микрорайона	Частный сектор
Транспортная доступность	Осуществляется общественным транспортом, такси
Объекты социальной инфраструктуры	Магазины
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

Источник информации:

<http://maps.yandex.ru/print/?text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%2C%20%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%BE-%D0%9F%D0%BE%D1%81%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%2C%20%D0%A5%D0%BE%D1%82%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE%2C%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%20%D0%A7%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8F%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%2C%206&sl=37.968706%2C56.255673&l=37.968706%2C56.255673&spn=0.010085%2C0.004646&z=17&l=map>

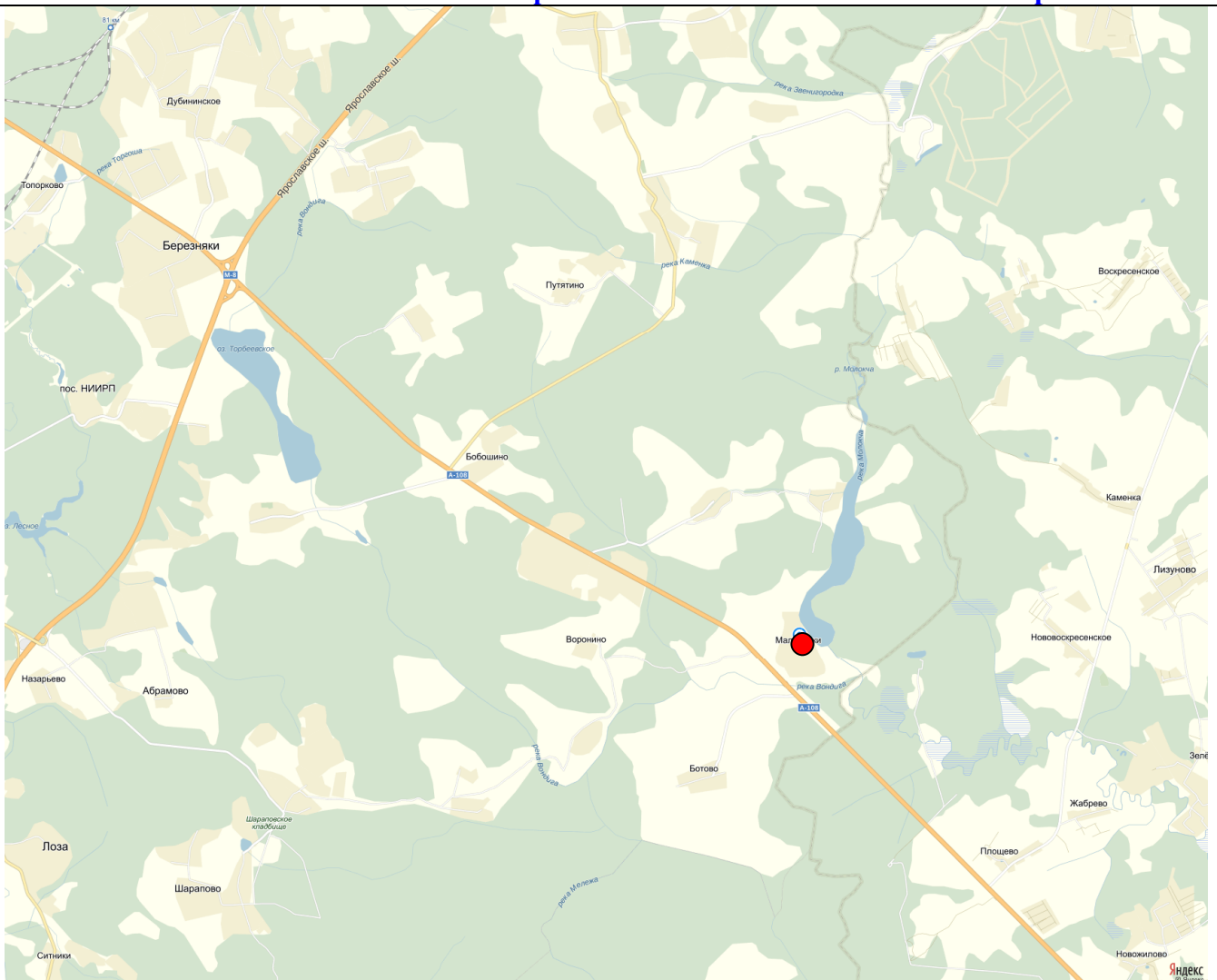
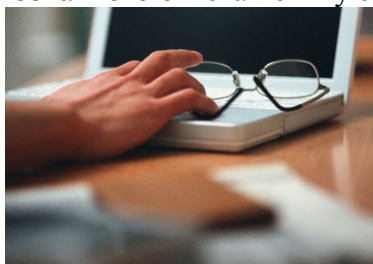


Рисунок 3 «Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники»

6. Что будет с ценами на рынке загородной недвижимости в 2015 году?

http://zakadom.ru/articles/что_будет_с_ценами_на_рынке_загородной_недвижимости_в_2015_году

События последних месяцев в отечественной экономике вывели на первое место по актуальности вопрос: что же будет с ценами? Будут ли застройщики поднимать стоимость лотов или напротив, под давлением сократившегося спроса, будут вводить скидки и акции. Однозначного ответа нет и у самих застройщиков.



Как менялись цены в России с 1991 года?

Опрошенные девелоперы внимательно наблюдают за ценовой ситуацией. Их решения об изменении цен в 2015 году будут напрямую связаны с темпами инфляции. Если она выйдет за разумные пределы, понятно, что ценники переписут все застройщики. Каковы эти пределы, вопрос, конечно, дискуссионный.

Чутьочку истории: за постсоветское время, с 1991 года цены на товары и услуги в России (согласно индексам потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики) возросли примерно в 77 000 (семьдесят семь тысяч) раз. Правда, в 1998 году была проведена деноминация, так что три нуля с этой цифры как бы скинули. Так что номинально средние цены на товары сейчас в 77 раз выше, чем были при советской власти. Конечно, на разные группы товаров по-разному. Так на общественный транспорт (помните метро за «пятак»?) – примерно в 500 раз, на продукты – где-то в 200 раз, промышленные товары – лишь в 40-50 раз. В 90-е годы уровень годовой инфляции в 100-200% был не редкостью, к началу 21-го века этот процесс более или менее удалось обуздать.

Если брать более близкие даты, то с 1998 года по нынешний день цены в России возросли в 6,5 раз, если с 2009-го – в полтора (а точнее на 42%).

Последние годы инфляция держалась на уровне 6-6,5%, теперь опять пошла в разгон и к декабрю достигла 9,1% (по отношению к декабрю 2013 года).

Напомним, что в кризисном 1998-м году (тогда доллары резко подорожали) годовая инфляция составила 85% - в разы выше, чем в предыдущие годы. В кризисном 2009-м году темпы инфляции достигли всего 8,8% - заметно ниже, чем в предшествующий период. Что будет теперь, под вопросом.

Аналитики (согласно опросу проведенному журналом «Деньги» в декабре) уверены, что в первой половине 2015 года инфляция будет заметно выше, чем 10% в годовом выражении. "Процесс распространения бедности в связи с инфляцией захватит 2015-й и, может быть, часть 2016 года", - полагает Игорь Поляков из Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП).

Государство пытается сдерживать этот процесс, но делает это привычными административными (то есть плохо работающими) методами.



Как поведет себя доллар по отношению к рублю?

Важнейший вопрос для прогнозирования инфляции: как поведет себя доллар по отношению к рублю? К примеру, заместитель министра экономического развития Андрей Клепач в апреле утверждал, что в нынешнем году доллар будет стоить не более чем 36,3 рубля, а в 2017-м дорастет до 39 рублей. Прогнозы экспертов относительно курса валют в ноябре подтверждают только одно: они не сбываются.

Интернет-опрос граждан показывает, что среди них примерно равное количество тех, кто считает, что к началу 2015 года курс доллара будет выше 80 рублей, и тех, кто уверен, что «зеленый» не дойдет до этой цифры. Цифра интересная тем, что показывает настрой граждан: доллар будет дорожать. А значит, рубли надо сбрасывать – держать дешевою валюту смысла нет.

Курс валюты в свою очередь крепко привязан к мировым ценам на нефть. Но и здесь мы не видим единства. Различные эксперты прогнозируют цены на 2015 год от \$40 (Аналитики Bank of America Merrill Lynch) до \$70 (Аналитики банка Morgan Stanley) и даже \$72 (Специалисты британского банка Barclays).

Министр энергетики России Александр Новак полагает, что цены на нефть пойдут в рост и через полгода-год достигнут 80-90 долларов. При этом стрессовый сценарий развития российской экономики Банка России на 2015-2017 годы предусматривает снижение цены за баррель нефти в течение этого времени до 60 долларов.

А министр нефти Саудовской Аравии Али аль-Наими заявляет, что ОПЕК не будет снижать объемы добычи нефти «какова бы ни была цена. Не важно, упадет она до 20, 40, 50, 60 долларов». Подводя итоги: в 2015 году нас могут ждать много разных сюрпризов. Цены на нефть, курс рубля и темпы инфляции предсказать невозможно. Так что остается одно: держать нос по ветру.

6.1. Рынок загородной недвижимости: прогноз на 2015 год. Что будет с ценами?

<http://news.ners.ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-prognoz-na-2015-god-cto-budet-s-tsenami.html>



Фото: novostroika.su

Конец 2014 года, когда многие компании подводят итоги и строят прогнозы на будущее, запомнится резко ухудшившейся экономической ситуацией в стране. Это и западные санкции, и резкое падение цен на нефть до критического за последнее десятилетие минимума, и не менее обвальное падение стоимости рубля по отношению к доллару и евро. Как на этом фоне складывается ситуация на первичном загородном рынке сейчас и что ожидается в будущем?

Загородная недвижимость – один из самых ярких индикаторов общеэкономической и политической ситуации в стране. Как только в России случаются потрясения, темпы продаж за городом мгновенно падают.

Факторы, действующие на загородный рынок, можно условно разделить на имеющие устойчивое долгосрочное влияние и на конъюнктурные обстоятельства. К постоянно влияющим факторам относятся общая экономическая ситуация в стране, законодательное регулирование. Это, в частности, изменение подхода к кадастровой оценке земельных участков, усиление административных барьеров нецелевому использованию земли и связанное с этим увеличение налоговой нагрузки на землевладельцев. Конъюнктурные обстоятельства, которые оказывают сегодня наибольшее влияние на первичный рынок, – это падение рубля и нервозность на финансовых рынках.

Более востребованными форматами становятся те, что подходят в качестве основного жилья и находятся на высокой стадии готовности. Успехом пользовались готовые жилье. Так, участки с уже построенными коттеджами пользовались гораздо большей популярностью, чем участки с подрядом, и практически все были раскуплены

В связи с серьезной волатильностью валютного курса, на рынке загородной недвижимости наступил благоприятный момент для рублевых сделок. Только в элитном сегменте, который традиционно тяготел к долларам, с начала осени их количество увеличилось примерно на 30%.

Вклад в увеличение продаж внесли акции и компенсации, которые предлагали застройщики. На коттеджном рынке многие компании предлагали бесплатное подключение газа, дополнительные мощности в подарок, рассрочки на год и более. В сегменте таунхаусов покупателям предлагали рассрочки и хорошие условия по ипотеке. И если у основных игроков рынка процентная ставка составляла 12%, то совместная работа девелоперов и банков «второго эшелона» привела к снижению процентной ставки до 10,5% и даже ниже.

Цены на загородном рынке показывали разнонаправленную динамику. По данным ГК «Астерра», средняя стоимость квадратного метра в малоэтажных жилых комплексах на конец 2014 года составляет 78 тыс. руб. за кв.м. По сравнению с 2013 годом, когда средняя стоимость была на уровне 73 тыс. руб. за кв.м., зафиксирован рост порядка 6%.

Но средняя стоимость домовладения в коттеджном поселке, включая стоимость земли, на весну 2014 года была 16 млн руб., тогда как годом ранее – 17,7 млн руб. - это примерно на 10% меньше. Что касается таунхаусов, стоимость квартиры-секции вместе с землей на весну 2014 года составила 11 млн руб. по сравнению с весной 2013-го, когда цена отмечалась на уровне 12,6 млн руб.

6.1.1. Участки без подряда ждет выборочный спрос

На протяжении последних лет отмечался устойчивый спрос на участки без подряда. В Подмосковье можно было купить сотку земли по цене от нескольких сотен долларов до нескольких тысяч. География продаж начиналась от участков, расположенных прямо за МКАД, и до сотен километров от Москвы. «Но последние 5-6 месяцев мы замечали снижение интереса к участкам именно в силу рисков для дальнейшего проживания. Поэтому в перспективе, прогнозирует эксперт, динамика продаж будет в уже зарекомендовавших себя поселках, которые показали себя развивающимися и имели спрос на спокойном рынке.

То есть речь идет прежде всего о поселках, где нет проблем с коммуникациями, дорогами и необходимой инфраструктурой. Без покупателей останутся поселки, которым грозит недофинансирование заявленных, но еще невыполненных работ.

Что же касается цен - предпосылок для их падения в успешных проектах нет. Близкие к завершению проекты будут дорожать. Например, в КП «Софринские пруды» (35 км от МКАД по Ярославскому шоссе), реализуемом компанией, большая часть строительных работ выполнена, и полностью они будут закончены в 2015 году. Компания планирует повышение цен в начале следующего года и далее – в соответствии с готовностью инфраструктуры. «Мы готовы повышать цены и уже заявили об этом.

Что касается «непродаваемых проектов» (где не ведутся работы, они находятся в неудачных местах, нет подведенных коммуникаций), то в компании «ИНКОМ-Недвижимость» считают, что в таких проектах девелоперам уже некуда «падать» в цене, поэтому, вероятнее всего, их предпочтут заморозить..

В целом же, как и в предыдущий кризисный 2008 год, цены на участки без подряда останутся на первые 4-8 месяцев примерно на одном уровне, в некоторых случаях цены будут опускаться, но незначительно, делает вывод Игорь Капустин, руководитель отдела продаж жилых проектов ГК «Стройконсалтинг». В дальнейшем все будет зависеть от стабильности в стране, если произойдет перелом в экономике, то загородный рынок может показать небольшой рост.

6.1.2. Таунхаусы – с уверенностью в будущее

Таунхаусы в 2014 году показали хорошие результаты по продажам, доказав, что москвичи и жители Подмосковья готовы менять обычные городские квартиры на более комфортные загородные таунхаусы. Поэтому и на будущее по этому сегменту прогнозы оптимистичные. Таунхаусы будут развиваться благодаря своим преимуществам перед городскими квартирами. Этот продукт востребован, он экономичен. Поэтому есть ощущение, что ничего глобально критичного с этим рынком не произойдет.

Но спрос переориентируется на готовые проекты, где цены зафиксированы в рублях, так как «в нестабильных экономических условиях покупатели отдают предпочтение надежным проектам с высокой стадией готовности и понятным ценообразованием».

Эксперты предвидят и рост цен в данном сегменте. Подорожание произойдет из-за поднявшихся вслед за долларом цен на стройматериалы («ИНКОМ-Недвижимость»). Чтобы удержать цены от резкого скачка в сложившихся условиях, девелоперам придется либо экономить на качестве и материалах, либо делать таунхаусы площадью от 40 до 60 кв. м в двух уровнях, с мансардой, это будет примерно 50 и 70 кв. м. Эксперт предполагает, что большинство пойдет по второму пути. В числе других способов оптимизации в компании «ИНКОМ-Недвижимость» назвали отказ от цокольных этажей, встроенных гаражей, а вместо того, чтобы строить отдельные помещения под котельные, газовые котлы станут размещать на кухне.

Застройщики находят и другие ходы для экономии, которые воспринимаются как архитектурные находки. Например, панорамное остекление зрительно добавляет пространства, придает строению современный и эстетически привлекательный вид, но застройщику обходится дешевле.

Значительному росту цен будет препятствовать и снижающаяся покупательская способность населения. Сюда же стоит отнести и рост ставок по ипотеке.

6.1.3. Дорогие коттеджи потеряют в цене, а площадь домов уменьшится

Наиболее ощутимые изменения коснутся коттеджей высокой ценовой категории. Представить себе сегодня, что найдутся охотники до загородной недвижимости стоимостью от \$20 млн и выше, весьма и весьма сложно. В I квартале 2015 года в этом ценовом диапазоне ожидается затишье. Исключением станут проекты с большим дисконтом, как минимум 30% от стоимости в долларах. Из них самый перспективный продукт, - говорит эксперт, - это качественные ликвидные коттеджи стоимостью до 50 млн рублей.

С покупкой коттеджа в условиях кризиса многие могут и повременить. Во время кризиса, как правило, спрос сдвигается в сторону более дешевых предложений.

Востребованы будут дома в тех проектах, где застройщик строит на свои средства и не зависит от динамики продаж («ИНКОМ-Недвижимость»). И в сегменте коттеджей покупатели тоже будут приветствовать готовое жилье - в большей степени клиенты хотят, чтобы, посмотрев коттедж, в ближайшие полгода уже заселиться в него.

6.1.4. Налоги будут приличными

Существенные изменения внесет новый налог на недвижимость. И если налог на двухкомнатную квартиру, в которой проживает семья из трех-четырех человек, будет сравнительно небольшим, то на загородные дома как на второе, дополнительное жилье он составит порядка 0,3% кадастровой стоимости. А это уже ощутимая сумма. Если средняя цена загородного дома в 10-15 км от МКАД будет 16 млн руб., то 0,3% выльются в приличные 48 тыс. руб. в год. По этой же причине, рассуждает эксперт, в будущих проектах средняя площадь загородных домов будет падать. Сейчас нормой считается дом 220 кв. м на 12 сотках. Завтра же, скорее всего, нормой станет дом порядка 150-180 кв. м на 8-10 сотках.

Налоговое бремя ощутимо затронет и интересы покупателей элитной недвижимости. Покупатель стал еще более рациональным и обращает самое пристальное внимание на размер площадей. Времена, когда приобретались дома свыше одной тысячи квадратных метров, уходят в прошлое.

Коттеджное направление уйдет в стагнацию на 4-8 месяцев, а в случае если экономическая ситуация не изменится, начнется падение цены.

6.1.5. Малоэтажные дома – тренд на загородном рынке

Строительство малоэтажных домов станет одним из самых приоритетных направлений деловоперской деятельности в 2015 году. Прежде всего потому, что квартиры в «малоэтажках» стоят дешевле коттеджей и таунхаусов и это самый доступный вид цивилизованного загородного жилья.

Малоэтажное строительство - это тренд, поддерживаемый правительственными программами. Кроме того, проекты малоэтажных комплексов могут быстро изменяться согласно рыночным условиям, что очень выгодно застройщику. Одну из главных причин успеха малоэтажных жилых комплексов за городом видно в высокой доходности строительства на один квадратный метр.

Эксперты считают, что малоэтажный формат должен показать себя как самый устойчивый в сложившихся условиях, поэтому и значительная корректировка цен в следующем году в нем не ожидается. Скорее всего, некоторое время рублевые цены в малоэтажных комплексах будут оставаться на прежнем уровне, что обеспечит покупателям скрытую скидку, но в дальнейшем цены на жилье вырастут, правда, они останутся привлекательными для многих.

6.1.6. Кто выиграет от кризиса

Напоследок журнал www.metrimfo.ru поинтересовался у экспертов, какой сегмент загородного рынка стает самым востребованным в следующем году, а какой вынужден будет снизить обороты. Большинство наших комментаторов полагают, что сложившиеся к концу года тренды сохранятся и в дальнейшем. То есть хорошие шансы есть у качественных малоэтажных проектов и таунхаусов, которые будут приобретаться для постоянного проживания. Ожидается спрос и на участки без подряда с коммуникациями. Что же касается коттеджей, то люди с большим энтузиазмом станут покупать уже готовые дома.

6.2. Цены на дома/дачи Московская область, Ярославское шоссе

<http://realty.dmir.ru/mo/prices/ceny-na-doma-yaroslavskoe-shosse>

Средняя цена за объект 9 497 943 руб.	Средняя цена за кв.м. 56 229 руб.
Изменение за неделю 13 044 руб. (+ 0,14%)	Изменение за неделю 111 руб. (+ 0,20%)



7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов ННЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ ННЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, - с уже имеющимися улучшениями.

Очевидно, что снос возводимых улучшений на земельном участке законодательно выделенного для **личного подсобного хозяйства** нецелесообразно, поэтому первый вариант анализ ННЭИ земельного участка как вакантного производить нет необходимости.

Далее приведен анализ ННЭИ для единого объекта: земельного участка с имеющимися на нем улучшениями в виде незавершенного строительством жилого дома.

Из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и

финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании копии Кадастрового паспорта о земельном участке №МО-15/ЗВ-594959 от 03 апреля 2015 года было изменено разрешенное использование: ранее (на основании свидетельства о государственной регистрации права от 03 октября 2013 года разрешенное использование) для размещения нежилого здания, на дату оценки (на основании кадастрового паспорта о земельном участке от 03 апреля 2015 года) – **ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. На данном участке расположено нежилое здание – на основании фотоматериалов, приложение в данном отчете, можно предположить, что здание под снос или капитальный ремонт (здание нуждается в срочных ремонтно-восстановительных мероприятиях: цоколь — укрепление или снос фундамента, восстановление отделки – необходима экспертиза фундамента (при визуальном осмотре видимых поверхностей не всегда возможно определить наличие изъянов и трещин). Объективная строительная оценка фундамента, его технические параметры и функциональные характеристики, даст возможность предупредить негативные последствия, возникшие из-за некачественной или изношенной основы. По результатам экспертизы фундамента вы получаете информацию: о техническом состоянии и несущих параметрах; о пригодности основы для реализации определенного проекта; о техническом состоянии и функциональных характеристиках действующего фундамента, его пригодности для реконструкции (перепланировки, повышения этажности) здания; о наличии дефектов и повреждений, возникших под влиянием внешних факторов, аварий, землетрясений, пожаров. Данная процедура может понадобиться для установления дефектов и трещин при определении функциональных параметров основы для пригодности фундамента для дальнейшего использования).

Вывод: Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является размещением на земельном участке с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства - строительство дома.

8. Процесс оценки.

Общепринятыми подходами при оценке квартиры являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

8.1. Затратный подход.

8.1.1. Методика оценки.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Реализация затратного подхода предполагает осуществление следующих процедур:

- Рассчитывается стоимость затрат на строительство объекта недвижимости, в рыночных ценах на дату оценки (далее Восстановительная стоимость);
- Рассчитывается износ объекта недвижимости;

- Рассчитывается стоимость замещения объекта как разница между восстановительной стоимостью и величиной износа;
- Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости путем вычитания из стоимости замещения объекта оценки общего физического износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание приведённый выше аргумент против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках Отчёта.

8.2. Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данная недвижимость. Применительно к объекту оценки можно предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный объект оценки будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, отсутствует развитый рынок аренды жилых домов. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

8.3. Сравнительный подход.

8.3.1. Методика оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Данный метод основан на принципе замещения - покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или цен предложений. Любое отличие условий продажи (предложения) сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Процедуру определения рыночной стоимости можно разбить на следующие этапы:

- выбор аналогов;
- поправки на различия, которые имеются между объектом оценки и объектами - аналогами;
- расчет цены 1 кв. м площади оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением цены продажи 1 кв. м на площадь.

8.3.2. Подбор аналогов.

При подборе сравниваемых объектов была использована следующая информация:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.



В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым.


Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.


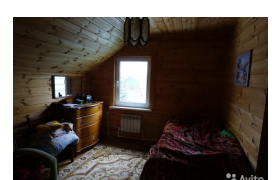
На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки.

Таблица №10

*Дома-аналоги с земельными участками, расположенные в Сергиево-Посадском деревня
Малинники и рядом.*

№ п/п	Описание	Источник информации	Цена
1	<p>Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники Ярославское шоссе 88 км. до МКАД 2-этажный дом из бруса. Площадь 160 кв.м. Отличная планировка: кухня, гостиная, четыре спальни, два санузла, прихожая, холл, бойлерная, большая лоджия, открытая веранда. Коммуникации: электричество, магистральный газ, водоснабжение, септик. В санузлах установлена сантехника. Участок 22 сотки, ровный, огорожен деревянным забором. Тип земли ИЖС. На участке растут березы и молодые ели. Осенью можно собирать грибы прямо на участке. Круглогодичный подъезд</p>	<p>http://www.cian.ru/sale/suburban/4857161 +7 903 961-60-65</p>	<p>4 500 000</p> 
2	<p>Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники Ярославское шоссе 85 км. до МКАД Новый 2-х этажный дом из бруса. Участок 10 соток. Дом 95 кв.м. На 1-ом этаже – кухня 7,78 кв.м., гостиная 18,64 кв.м., холл, с/у, котельная, прихожая и терраса. На 2-ом этаже – 2 спальни 7,08 кв.м., 16,17 кв.м., ванная 7,06 кв.м., холл, балкон. Дом с внутренней отделкой – магистральный газ с котлом, септик, скважина, электричество. Участок огорожен забором, сделана калитка и ворота. Детская</p>	<p>http://www.cian.ru/sale/suburban/2432577 +7 965 179-35-09</p>	<p>3 300 000</p> 

	площадка, магазин, круглосуточная охрана, высокоскоростной Интернет. Гарантия на строительство. Тип земли ИЖС.		
3	<p>Дом Московская область Сергиево-Посадский район деревня Взгляднево. В непосредственной близости от известного Святого источника Преподобного Сергия Радонежского (более известный как источник "Гремячий ключ"). Участок на первой линии, есть электричество, скважина на участке (не функционирует), строится дорога от деревни Ботово, мост через реку Вандига. Участок 15 соток с домом 120 кв.м. в собственности более 3-х лет. Собственник один, документы о собственности на землю и на дом, есть кадастровый паспорт, номер 50:05:0130404:2. Тип стен – дерево. Количество этажей 1. Тип участка ИЖС</p> <p>Отопление есть Водопровод есть Канализация есть Электричество есть Газ есть</p>	<p>https://realty.yandex.ru/offer/8710286403762520141 +7 929 680-50-00</p>	<p>2 100 000</p> 
4	<p>Дом, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники Площадь дома 131,5 кв.м. (клееный брус 160*180 мм), участок 24 сотки ровный, солнечный, правильной формы. Дом без внутренней отделки. В доме удобная планировка: кухня-столовая, гостиная, холл, 4 спальни, 2 санузла, при желании можно пристроить к дому террасу или гараж. Коммуникации подведены к дому: электричество, магистральный газ. Свидетельства собственности: на участок, на дом. В поселке: КПП, благоустроенная въездная группа, круглосуточная охрана, организованная зона отдыха с прудом, зоной барбекю, спортивные и детские площадки. Круглогодичный подъезд, живописные окрестности.</p>	<p>http://dom.mirkvartir.ru/133532870 +7 985 760-66-25</p>	<p>4 500 000</p> 

5	<p>Московская область, Сергиев Посад, Дер. Малинники Сергиево-Посадский р-на 17 км до города 2-этажный дом 110 кв.м. (брус). Участок 15 соток находится на берегу водохранилища в заповедном районе в лесной зоне. Подъезд круглогодичный асфальт. На участке молодой сад, летняя кухня, хозблок, теплица, скважина. Дом деревянный утеплен, фундамент бетон, свайный (утеплен), окна пластик стеклопакет крыша металлочерепица. Круглогодичного проживания. Электричество, автономная канализация, вода полная разводка по дому холодная и горячая, отопление автономное двухконтурный газовый котел, в деревне природный газ. Внутренняя отделка дерево, в душевой дерево и кафель, полы ламинат. 1-этаж: холл, кухня-столовая, спальня, туалет, душевая, сауна, котельная, под домом подвал. 2-этаж: 3 спальни, кладовая холодная.</p>	<p>https://www.avito.ru/sergiev_posad/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_15_sot.558244492 8-965-120-24-60</p>	<p>5 600 000</p>      
---	---	--	--

8.3.3. Расчет и внесение поправок.

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком были отобраны схожие объекты-аналоги, расположенные на территории **Сергиево-Посадского района, деревня Малинники и рядом.**

В ходе проведенного анализа цен предложений отобранных объектов-аналогов за основу была принята стоимость общей площади, так же были применены поправки, связанные с различием, существующими между сравниваемыми объектами-аналогами и объектом оценки.

Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами.

1. прямым по парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым по парным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Характеристики сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения рублей		4 500 000	3 300 000	2 100 000	4 500 000	5 600 000
Общая площадь дома, кв.м.	85,5	160,0	95,0	120,0	131,5	110,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.		28 125,00	34 736,84	17 500,00	34 220,53	50 909,09
Корректировка		0,91	-	-	0,97	-
Скорректированная цена		25 593,75	34 736,84	17 500,00	33 193,91	50 909,09
Жилая площадь	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		25 593,75	34 736,84	17 500,00	33 193,91	50 909,09
Кухня	Нет данных	Нет данных	7,78	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		25 593,75	34 736,84	17 500,00	33 193,91	50 909,09
Наличие балкона (лоджии)	Отсутствует	Большая лоджия	Балкон	Нет данных	Нет данных	Балкон есть – фото на сайте
Корректировка		0,98	0,98	-	-	0,98
Скорректированная цена		25 081,88	34 042,10	17 500,00	33 193,91	49 890,91
Площадь земельного участка, кв.м.	5040	2200	1000	1500	2400	1500
Корректировка		1,14	1,31	1,21	1,13	1,21
Скорректированная цена		28 593,34	44 595,15	21 175,00	37 509,12	60 368,00
Размер участка на плане	Прогрессирующе вытянутой неправильной зигзагообразной формы	Прямоугольной формы – фото на сайте	Прямоугольной формы	Прямоугольной формы – фото на сайте	Правильной формы	Прямоугольной формы, ровный – фото на сайте
Корректировка		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		27 163,67	42 365,39	20 116,25	35 633,66	57 349,60
Горизонтальные поверхности	С большими уклонами и перепадами	Ровный	Ровный – фото на сайте	Ровный – фото на сайте	Участок ровный	Ровный – фото на сайте
Корректировка		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		25 805,49	40 247,12	19 110,44	33 851,97	54 482,12
Месторасположение	Сергиево-Посадский район, дер.	Сергиево-Посадский район,	Сергиево-Посадский район,	Сергиево-Посадский район,	Сергиево-Посадский район,	Сергиево-Посадский район,

	Малинки 23,9 км от города Сергиев Посад	дер. Малинки 23,9 км от города Сергиев Посад	дер. Малинки 23,9 км от города Сергиев Посад	дер. Взглядне во 27,8 км от города Сергиев Посад http://vezoo.ru/route/340481	дер. Малинки	дер. Малинки
Корректировка		-	-	1,375	-	-
Скорректированная цена		25 805,49	40 247,12	26 276,85	33 851,97	54 482,12
Этажность	1	2	2	1	2 – фото на сайте	2
Корректировки		0,95	0,95	-	0,95	0,95
Скорректированная цена		24 515,22	38 234,76	26 276,85	32 159,37	51 758,01
Назначение объекта	Нежилое здание	Дом	Дом	Дом	Дом	Дом
Корректировка		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена		23 044,31	35 940,67	24 700,24	30 229,81	48 652,53
Наличие коммуникаций	Электричество, газ по границе, печь	Электричество, магистральный газ, водоснабжение, септик	Магистральный газ с котлом, септик, скважина, электричество, отопление – фото на сайте	Есть электричество, скважина на участке (не функционирует). Отопление есть (печное – фото на сайте), водопровод есть, канализация есть, газ	Электричество, магистральный газ	Электричество, канализация, вода холодная и горячая, отопление автономное двухконтурный газовый котел
Корректировка		0,806	0,556	0,76	1,046	0,436
Скорректированная цена		18 573,71	19 983,01	18 772,18	31 620,38	21 212,50
Материал стен	Бревно	Брус	Брус	Дерево (бревно – фото на сайте)	Клееный брус	Брус
Корректировка		1,24	1,24	-	0,65	1,24
Скорректированная цена		23 031,40	24 778,93	18 772,18	20 553,25	26 303,50

Состояние дома	Плохое	Нет данных	Хорошее – фото на сайте	Плохое	Хорошее – фото на сайте Дом без внутренней отделки	Внутренняя отделка дерево, в душевой дерево и кафель, полы ламинат
Корректировка		0,82	0,76	-	0,91	0,71
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Подъезд к участку	Круглогодичный	Хороший круглогодичный подъезд.	Нет данных	Нет данных	Хороший круглогодичный подъезд.	Хороший круглогодичное проживание
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Месторасположение в социуме	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство - ИЖС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Право собственности	Собственность	Нет данных	Нет данных	В собственности более 3-х лет, Собственник один, документы о собственности на землю и на дом	Свидетельства собственности: на участок, на дом	Нет данных
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Транспортная доступность	Общественный и личный транспорт	Общественный и личный транспорт	Общественный и личный транспорт	Общественный и личный транспорт	Общественный и личный транспорт	Общественный и личный транспорт
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49

Дата предложения	Апрель-май 2015 года	Апрель-май 2015 года	Апрель-май 2015 года	Апрель-май 2015 года	Апрель-май 2015 года	Апрель-май 2015 года
Корректировки		-	-	-	-	-
Скорректированная цена		18 885,75	18 831,99	18 772,18	18 703,46	18 675,49
Торг		6%	6%	6%	6%	6%
Корректировки		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена		17 752,61	17 702,07	17 645,85	17 581,22	17 554,96
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	17 647,34					

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Площадь дома.** Объекты аналоги №2,3,5 имеют почти такую же площадь дома, что и объект оценки, в отличие от объектов аналогов №1,4. Корректировка определена на основе данных опубликованных в статье Е.Е. Яскевича «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости» – раздел «Разница в площадях», и составила для объекта аналога №1 – 0,91, а для объекта аналога №4 – 0,97;
- Жилая площадь дома.** У объектов аналогов №1,2,3,4,5 отсутствует информация о жилой площади, так же как и у объекта оценки. Корректировка не применялась;
- Площадь кухни.** У объекта аналога №2 площадь кухни 7,78 кв.м. У объекта оценки и объектов аналогов №1,3,4,5 информация отсутствует. Корректировка не применялась;
- Наличие балкона.** У объекта оценки балкон отсутствует, в отличие от объектов аналогов №1,2,5. У объектов аналогов №3,4 информация отсутствует. Корректировка определена на основе данных опубликованных в статье Е.Е. Яскевича «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости» – раздел «Корректировки после 2005 года...», и составила для объектов аналогов №1,2,5 – 0,98;
- Площадь земельного участка.** Объекты аналоги №1,2,3,4,5 имеют меньшую площадь земельного участка, чем объект оценки. Корректировка определена на основе «ПОПРАВКА МИСОВЦА ПРИ» ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (описание поправки В.Г.Мисовца имеется в книге - С.В.Орлов, Ю.А.Цыпкин. Рыночная оценка имущества города, М: Юнити-Дана, 2002 г. С работами В.Г.Мисовца можно также познакомиться на - <http://www.labrate.ru/misovets>). Поправку вводить целесообразно, так как земельные участки различаются в 2,1 – 5,04 раза. При анализе парных продаж выявлено, что при различиях по площади ЗУ (среднее – 3,23) целесообразно вводить корректировку на 4...36% (среднее - 20%).
Для объекта аналога №1 - Различия в площадях $5040/2200 = 2,29$. Корректировка - $20 \times (2,29/3,23) = 14 \%$
Для объекта аналога №2 - Различия в площадях $5040/1000 = 5,04$. Корректировка - $20 \times (5,04/3,23) = 31 \%$
Для объекта аналога №3 - Различия в площадях $5040/1500 = 3,36$. Корректировка - $20 \times (3,36/3,23) = 21 \%$
Для объекта аналога №4 - Различия в площадях $5040/2400 = 2,1$. Корректировка - $20 \times (2,1/3,23) = 13 \%$
Для объекта аналога №5 - Различия в площадях $5040/1500 = 3,36$. Корректировка - $20 \times (3,36/3,23) = 21 \%$
- Размер участка на плане:** У объекта оценки земельный участок (на основании кадастрового паспорта – план земельного участка) прогрессирующе вытянутой неправильной зигзагообразной формы, в отличие от объектов аналогов №1,2,3,4,5. Корректировка определена на основе приложения №2 «Риэлторские корректировки для земельных участков под загородные владения в Московской области» и составила для объектов аналогов №1,2,3,4,5 – 0,95;
- Горизонтальные поверхности:** У объекта оценки земельный участок (на основании фотоматериалов, сделанных на осмотре) с большими уклонами, ямами и оврагами, в отличие от объектов аналогов №1,2,3,4,5. Корректировка определена на основе приложения №2

- «Риэлторские корректировки для земельных участков под загородные владения в Московской области» и составила для объектов аналогов №1,2,3,4,5 – 0,95;
8. **Месторасположение.** Объект оценки расположен в Сергиево-Посадском районе деревня Малинники, так же как и объекты аналоги №1,2,4,5, в отличие от объекта аналога №3. Корректировка применялась на основании таблицы П.1.2. «Коэффициенты к цене земельных участков на удаленность от городов...» и составила для объекта аналога №3 – 1,375;
 9. **Этажность:** У объекта аналога №3 одноэтажный дом, так же как и у объекта оценки, в отличие от объектов аналогов №1,2,4,5. Корректировка определена на основе приложения №2 «Риэлторские корректировки для земельных участков под загородные владения в Московской области» и составила для объектов аналогов №1,2,3,4,5 – 0,95;
 10. **Назначение объекта:** У объектов аналогов №1,2,3,4,5 назначение объекта жилой дом, в отличие от объекта оценки – нежилое здание. Корректировка применялась на основании интернет сайтов организация, которые занимаются переводом жилых помещений в нежилые и наоборот. Стоимость услуг зависит от сложности выполнения работ. От вида **переустройства и перепланировки**, от нахождения помещения в жилом/нежилом фонде и многих других факторов. Стоимость зависит от площади квартиры (помещения, здания), и от степени сложности перепланировки (переустройства). Перевод помещения в жилой фонд от 180 000 р. от 4 мес. (<http://www.replanir.ru/price.html>). Перевод помещения в жилой фонд от 135000 рублей от 4 месяцев (<http://www.lionluxe.ru/prais/Prays.html>). Средняя стоимость перевода из жилого в нежилое составляет примерно 157 500 рублей. Корректировка для объектов аналогов №1,2,3,4,5 составила 0,94;
 11. **Наличие коммуникаций.** Объект оценки имеет печь, электричество и газ по границе участка (фотоматериалы сделаны на осмотре объекта оценки), в отличие от объектов аналогов №1,2,3,4,5. Корректировка определена на основе данных опубликованных в статье Е.Е. Яскевича «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости» – раздел «Внутренние санитарно-технические и электрические устройства». Корректировка составила для объекта аналога №1 – 0,806, для объекта аналога №2 – 0,556, для объекта аналога №3 – 0,76, для объекта аналога №4 – 1,046, а для объекта аналога №5 - 0,436;
 12. **Материал стен:** Объекты аналоги №1,2,4,5 имеют материал стен дома – брус, в отличие от объекта аналога №3 и объекта оценки. Корректировка определена на основе данных опубликованных в Интернет сайте «Стоимость дома» складывается из стоимости материалов, зарплаты рабочих - строителей, прораба, плановых и транспортных расходов. Средняя стоимость одного квадратного метра общей площади: Стоимость квадратного метра общей площади деревянных домов равна: домов из бруса по типовому проекту от 8700 рублей/кв.м., домов из бревна от 11500 рублей/кв.м., дома из клееного бруса от 17800 рублей/кв.м.. <http://www.doma.ru/prices>. Корректировка составила для объектов аналогов №1,2,5 – 1,24, а для объекта аналога №4 – 0,65;
 13. **Состояние дома.** У объекта оценки плохое состояние, так же как и у объекта аналога №3, в отличие от объектов аналогов №1,2,4,5. Корректировка определена на основе метода прямого по парного сопоставления цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение корректировки по данному элементу сравнения и составила для объекта аналога №1 – 0,82, для объекта аналога №2 – 0,74, для объекта аналога №4 – 0,91, а для объекта аналога №5 – 0,71;
 14. **Подъезд к участку:** У объекта оценки подъезд к участку круглогодичный, так же как и к объектам аналогам №1,4,5. У объектов аналогов №2,3 информация отсутствует. Корректировка не применялась;
 15. **Месторасположение в социуме:** Объекты аналоги №1,2,3,4,5 относятся к ИЖС – индивидуальное жилищное строительство, так же как и объект оценки. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекты от расположения в социуме. Корректировка не применялась;

16. **Право собственности.** Объект оценки в собственности, так же как и объекты аналоги №3,4. У объектов аналогов №1,2,5 информация отсутствует. Корректировка не применялась.
17. **Транспортная доступность:** Ко всем объектам аналогам, так же как и к объекту оценки, можно добраться с помощью общественного и личного автотранспорта. Корректировка не применялась.
18. **Условия финансирования.** Все объекты аналоги, так же как и объект оценки находятся на рыночных условиях. Поэтому корректировка не применялась.
19. **Дата предложения.** В связи с постоянным изменением рыночной ситуации существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Цены предложений по объектам-аналогам были взяты на дату оценки, поэтому для этих аналогов корректировка на дату предложения не производилась.
20. **Скидка на торг <http://www.fbk.ru/news/110067/13219>:** С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки нами была предпринята попытка использования экспертного метода.
- 16.1. **Порядок проведения анализа:** В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики. Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль.
- 16.2. В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:
- 16.2.1. купля-продажа жилых объектов;
- 16.2.2. аренда жилых объектов;
- 16.2.3. купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- 16.2.4. аренда объектов коммерческой недвижимости;
- 16.2.5. купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- 16.2.6. аренда промышленной и складской недвижимости;
- 16.2.7. купля-продажа земельных участков.
- 16.3. Собранная информация подвергалась статистической обработке.
- 16.4. Результаты анализа <http://www.fbk.ru> Общее количество наблюдений составило более 250. Большинство опрошенных экспертов называли величину скидки до 10 %, по отдельным сегментам были названы большие значения — до 50 %.

Таблица №12.

Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

Источник: анализ ООО «ФБК».

16.5. В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

16.5.1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. По нашему мнению, это связано с тем, что активные, развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат. Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Некоторым исключением можно считать земельные участки. Несмотря на то, что в большинстве регионов рынок земельных участков находится в стадии становления, эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок по сравнению, например, с промышленными объектами. По мнению автора, это связано с тем, что земельный участок — менее «изменчивый» объект по сравнению со зданием (описывается меньшим количеством параметров). Поэтому для информационного наполнения рынка достаточно меньшего количества объектов.

16.5.2. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального покупателя.

16.5.3. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи (среднее значение скидки для сделок купли-продажи составило 3,9 %, для сделок аренды — 3,2 %).

16.6. Полагаем, что данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

16.7. **Выводы:** Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

16.8. При оценке зданий и земельных участков сравнительным подходом мы рекомендуем использовать значения скидки на торг, приведенные в таблице ниже.

Таблица №13.

Рекомендуемые значения скидки на торг для зданий и земельных участков, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	10	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет: 17 647,34 рублей/кв.м. x 85,5 кв.м. = 1 508 847,57 рублей (Один миллион пятьсот восемь тысяч восемьсот сорок семь рублей 57 копеек).

9. Согласование результатов.

Оценка стоимости конкретного объекта недвижимости зависит от факторов, включающих: цель использования результатов оценки, вид определяемой стоимости, характер оцениваемых прав на недвижимость, тип оцениваемого объекта, полноту оценки объекта недвижимости, дату проведения оценки и др. Указанные факторы оказывают влияние на конкретные действия оценщика при оценке объекта недвижимости, являющегося единственным в своем роде. Вместе с тем эти действия вписываются в рамки универсальной модели оценки, которая может использоваться при любом задании на оценку, для исследования и анализа рынка, применения подходов и методов определения стоимости недвижимости. Так как в результате оценки использовался сравнительный подход для определения здания с земельным участком, поэтому согласование результатов по подходам и методам не проводилось.

10. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Настоящее заключение подготовлено ИП Ивановой Ю.В. в соответствии с договором №52/15 от 22 апреля 2015 года на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного оценщиком Ивановой Ю.В. Итоговая величина 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В соответствии с вышеупомянутым договором установлено, что:

рыночная стоимость объекта оценки – нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 85,5 кв.м. (лит. Б, б) и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 5040 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, деревня Малинники, дом 1а, по состоянию на 22 апреля 2015 года составляет, округленно:

1 509 000,00 рублей

(Один миллион пятьсот девять тысяч рублей 00 копеек).

Итоговая величина 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 представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

ИП Иванова Ю.В.

11. Сертификат оценки

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляю, что:

1. все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
2. приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями;
3. в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
4. оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
5. анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256.

12. Источники и литература.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256, 255, 254 соответственно.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
4. «Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
5. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
6. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
8. [Купить дом — 4250 объектов в Сергиево-Посадском районе realty.yandex.ru](#) Поиск объявлений по **продаже** и аренде квартир, **домов**, комнат, участков. Размещение бесплатных объявлений.
9. [Купить дом в д. Малинники — ...Сергиево-Посадского...cian.ru](#) Снять квартиру ..._type[1]=1&obl_id=2...**Купить дом в деревне Малинники.**
10. ...в Сергиево-Посадском районе, Малинники (деревня)...rosrealt.ru**Сергиево-Посадский район Продам дом Malinniki** Доска объявлений Дома на **продажу** в Сергиево-Посадском районе, Малинники (деревня): база **домов на продажу**
11. **Продажа дачи, дома, коттеджа Малинники. Restate.ru base/5588001.html** **Продажа** загородный **дом**, дачу, коттедж по адресу в **Сергиево-Посадском районе** в Московской области, Подмосковье: **Малинники** , **Сергиево-Посадский р-н**
12. [Купить дом в деревне Малинники без посредников...IRR.ru](#) Недвижимость **Продажа Дома malinniki-derevnya** Московская, **Сергиево-Посадский**, **Малинники** д. 85 км. от МКАД Ярославское ш.
13. [979 объявлений - ...домов в Сергиево-Посадском районе...realty.dmir.ru mo...prodazha-domov...sergievo...rayone/](#) **Продажа домов** в в **Сергиево-Посадском районе**, ш. Ярославское, 85 км., **Малинники** д. **Дом**.
14. ...дома, деревня Малинники, Сергиево-Посадский район...dom.mirkvartir.ru 133371946/ **Продажа дома**, Московская область, **Сергиево-Посадский район**, деревня **Малинники**.
15. **Копия Свидетельства о государственной регистрации права** серия 50 - АЕ №751134 от 03 октября 2013 года
16. **Копия Свидетельства о государственной регистрации права** серия 50 - НД №883656 от 21 апреля 2010 года
17. **Копия кадастровой выписки о земельном участке №МО-15/3В-594959** от 03 апреля 2015 года
18. **Копия технического паспорта на здание** от 18 января 2010 года
19. **Копия кадастрового паспорта на здание** от 23 января 2010 года

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников.

13. Приложение.

2 этаж, дом 160 м²
Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники
Ярославское шоссе 88 км до МКАД

4 500 000 руб

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 22 сот.

Представитель: ID: 2637778

Ярославское шоссе, 88 км от МКАД, 10 км до г.Струнино. Предлагается к продаже 2-этажный дом из бруса. Площадь 160 кв.м. Отличная планировка: кухня, гостиная, четыре спальни, два санузла, прихожая, холл, бойлерная, большая лоджия, открытая веранда. Коммуникации: электричество, магистральный газ, водоснабжение, септик. В санузлах установлена сантехника. Участок 22 сотки, ровный, огорожен деревянным забором. На участке растут березы и молодые ели. Осенью можно собирать грибы прямо на участке. Замечательное, тихое, спокойное место. Круглогодичный подъезд.

Телефоны: **+7 903 961-60-65**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIANе

комментарий пожелать просмотра экспортировать

Клубный поселок «Графские пруды»
В окружении 800 га леса: пруды, бульвар, спортивная инфра-ра. Сдан/заселен

Посмотреть предложения рядом Пробки Слои

Малинники река Вондига

© Яндекс Условия использования

Спецпредложение от застройщика
Дом под ПМЖ со скидкой 5% до 1.06! КП «Солнечная поляна»: Дом + отделка «под ключ» + участок = 2,9 млн руб.

Посёлок «Истринский лес»
Лесные участки в готовом поселке на Новой Риге! Действующая инфраструктура, электричество. 25 км от МКАД. Сотка от 293 456 руб.

Передана данных с mc.yandex.ru...

пуск 2015 Продаю дом - Сергие... Отчет № 52.15. 34... 52.15 Администрац... Документ 1 - Мисро... Отчет № 51.15 Сбе... RU 20:19

2 этаж, дом 95 м²
Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники
Ярославское шоссе 85 км до МКАД

3 300 000 руб

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 10 сот.

Представитель: ID:404713

Продается новый 2-х этажный дом из бруса в коттеджном поселке эконом класса. Площадь участка 10 соток. Дом 95 кв. м. На 1-ом этаже – кухня 7,8 кв.м., гостиная 18,64 кв.м., холл, с/у, котельная, прихожая и терраса. На 2-ом этаже – 2 спальни 7,08 кв.м., 16,17 кв.м., ванная 7,06 кв.м., холл, балкон. Дом с внутренней отделкой – магистральный газ с котлом, септик, скважина, электричество. Участок огорожен забором, сделана калитка и ворота. Детская площадка, магазин, круглосуточная охрана, высокоскоростной интернет. Гарантия на строительство. Ипотека. Рассрочка. Скидка 5%!!! Цена 3 300 000 млн. руб.

Телефоны: **+7 965 179-35-09**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIANе

комментарий пожелать просмотра экспортировать

Клубный поселок «Графские пруды»
В окружении 800 га леса: пруды, бульвар, спортивная инфра-ра. Сдан/заселен

Платное объявление 28 Апр, 17:37

Посмотреть предложения рядом Пробки Слои

Бобошино Малинники Нов... Ворошино Ботово Жабро

© Яндекс Условия использования

Новогорск. Квартиры
Готовые квартиры в террасных домах на берегу реки. Панорамные окна. Уникальная инфраструктура. Объект сдан!

Нашел себе посевнее
Английский ландшафтный парк, набережная из сибирской лиственницы от Н.Е.Д.

Ожидание ответа от vec04.maps.yandex.net...

пуск 2015 Продаю дом - дерев... Отчет № 52.15. 34... 52.15 Администрац... Документ 1 - Мисро... Отчет № 51.15 Сбе... RU 20:25


Продажа — Дом в Сергиево-Посадском районе (120 м²) — 2 100 000 руб. — Яндекс.Недвижимость - Mozilla Firefox

https://realty.yandex.ru/offer/8710286403762520141

Яндекс Недвижимость

Продажа Сергиево-Посадский район / Дом

Дом в Сергиево-Посадском районе (120 м²) — 2 100 000 ₽



Поделиться

Дряблова Светлана Викторовна
Агент, ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ


+7 929 680-50-00

Это плохое объявление

Пожалуйста, помогите нам сделать проект лучше! Если объявление не соответствует действительности, нажмите кнопку.

2 100 000 ₽
на сайте tsnnedv.ru
Опубликовано 16 февраля, просмотрено 485 раз

Копии объявления (5)



Воронино Малинники
Река Вовдья
A-108
Взглядново

9 Без улицы ул 1

Дряблова Светлана Викторовна
Агент, ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 929 680-50-00

2 100 000 ₽
17 500 ₽ за м²

Это плохое объявление

Пожалуйста, помогите нам сделать проект лучше! Если объявление не соответствует действительности, нажмите кнопку.

Продаётся участок 15 соток с домом в деревне Взглядново, Сергиево-Посадский район Московской области, в непосредственной близости от

Мирквартир Тук-тук. Войдите!

Продажа | Аренда | Новостройки | Ипотека | Журнал

Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Мал


Продажа дома, Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Малинники

4 500 000 руб.

Участки у озера
Только в мае скидка - 30%!
Воскресенский район, пос. Лебединое

Общая информация | Фотографии (6) | Расположение

Число комнат: 5-комнатный
Площадь дома: 131 м²
Стоимость сотки: 187 500 руб.
Площадь: 24 сотки
Этажность: 2



+7 (985) 760-66-25
Галина Бирюкова

Продаю коттедж в коттеджном клубе «Воскресенское», площадь дома 131,5 м2 (клееный брус 160*180 мм), участок ровный, солнечный, правильной формы. Без внутренней отделки. В доме удобная планировка: кухня-столовая, гостиная, холл, 4 спальни, 2 санузла, при желании можно пристроить к дому террасу или гараж. Коммуникации подведены к дому: электричество, магистральный газ. Свидетельства собственности: на участок, на дом В поселке: КПП, благоустроенная въездная группа, круглосуточная охрана, организованная зона отдыха с прудом, зоной барбекю, спортивные и детские площадки. Круглогодичный подъезд, живописные окрестности.

Адрес
Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, Малинники деревня

Ближайшее шоссе Яхропавское (~10 км)

Расстояние до МКАД 73 км

Ипотека от 7,77% без КОМИССИЙ

Ипотека на квартиру от 1 до 8 млн руб. Лучший банк 2014 г по версии Euromoney


Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка
Яндекс
https://www.avito.ru/sergiev_posad/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_15_sot_558244492

Все объявления в Сергиевом Посаде / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома

Дом 110 м² на участке 15 сот.

Размещено 29 апреля в 23:04. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 390, сегодня 4



Дом 110 м² на участке 15 сот. — фотография №1

Продайте дом быстрее!

- Премиум-размещение **ВСНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Этот плагин является уязвимым и должен быть обновлен. Включить Adobe Flash. Проверить наличие обновлений...

Цена **5 600 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Александр**

8 965 120-24-60 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Московская область, Сергиев Посад

Продам дом
2-этажный дом 110 м² (брус) на участке 15 сот., 17 км до города

Ожидание ответа от rik04.revsci.net...

пуск 2015 Отчет № 52.15. 3А... 52.15 Администрац... Документ1 - Microso... Дом 110 м² на участ... RU 21:20