

ОПК «Независимость»

ОГРН 1187746868473

ИНН 7724457517/КПП 772401001

Телефон: 8-495-642-46-19

Сайт: www.ocenka-msfo.ruE-mail: info@ocenka-msfo.ru

Утверждаю
Генеральный директор

м.п. Горев Г.В.
г.

ОТЧЁТ № 310/10/20

**Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу:**

Дата оценки: г.

Дата составления отчета: г.

Заказчик:

Оглавление

1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценки	7
3. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	8
4. Сведения о заказчике, оценщике и исполнителе	11
4.1. Сведения о заказчике оценки	11
4.2. Сведения об оценщике	11
4.3. Сведения об исполнителе	11
5. Основные факты и выводы	12
6. Описание объекта оценки	14
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки земельного участка	14
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	14
6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	14
6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки – жилых домов	15
6.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	15
7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	17
8. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
8.1. Макроэкономический обзор. Итоги 2018 года	18
8.2. Анализ влияния политической и экономической ситуации на рынок недвижимости РФ.	24
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки	26
8.4.1. Общая характеристика рынка недвижимости из сегмента, к которому относится объект оценки в месте расположения объекта оценки	26
8.4.2. Ретроспективная выборка объектов-аналогов и результаты анализа предложений, проведенный оценщиком.	29
8.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение	30
8.4.4. Выбор единицы сравнения.	31
8.4.5. Основные выводы по проведенному анализу	32
9. Описание подходов к оценке земельных участков	33
9.1. Описание методологии определения стоимости объекта оценки затратным подходом	33
9.2. Описание методологии определения стоимости объекта оценки доходным подходом	33
9.3. Описание методологии определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом	35
9.4. Обоснование выбора используемых подходов и методов	37
10. Расчет стоимости земельного участка	39
10.1. Расчет стоимости сравнительным подходом	39
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ	42
11.1. Описание процесса оценки в части затратного подхода	42
11.2. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода	42
11.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода	44
11.4. Выбор подходов и методов к оценке	51
12. Расчет стоимости жилого дома	52
12.1. Расчет стоимости сравнительным подходом	52

13.	Согласование результатов определения стоимости объекта оценки	56
14.	Заключение	57
15.	Список используемой литературы	58
16.	Приложения	Ошибка! Закладка не определена.
16.1.	Фотографии объекта оценки	Ошибка! Закладка не определена.
16.2.	Документы, предоставленные Заказчиком	Ошибка! Закладка не определена.
16.3.	Скриншоты, подтверждающие расчеты	Ошибка! Закладка не определена.
16.4.	Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика	Ошибка! Закладка не определена.

Информационное письмо

Оценщик ООО «ОПК «Независимость» произвел оценку рыночной стоимости:

- земельного участка общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: д. 58
- жилого дома, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 310/10/20. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, года, была определена рыночная стоимость объекта оценки, которая составляет (округленно):

руб.

в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет:

руб.

в том числе рыночная стоимость дома с учетом улучшений (гараж и уборная) составляет:

руб.

Генеральный директор
ООО «ОПК «Независимость»

Г.В. Горев

Оценщик

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № 310/10/20 от 28 октября 2020г.
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Жилой дом, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты оценки рассматриваются как единое целое, т.е. не имеющие составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Местоположение объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для предоставления в отдел опеки и попечительства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в рамках цели оценки
Вид стоимости	Рыночная
Существующие ограничения (обременения) права	Виды прав (право собственности) и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются
Оценка должна производиться с учетом / без учета ограничений (обременений)	Без учета улучшений. Без учета обременений.
Дата оценки	г.
Дата составления отчета	г.
Срок проведения оценки	28 октября 2020– гг.
Порядковый номер отчета	310/10/20

<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права собственности объекта оценки. Допущения в отношении используемых методов расчета при проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
---	---

2. Применяемые стандарты оценки

Федеральные стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

– Стандарты и правила оценочной деятельности **Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**, утвержденные решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года.

3. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

<p>Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.</p> <p><u>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:</u></p>	<p>1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – 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; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>7. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. <p>8. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).</p>
<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. 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. 3. 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. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. 5. Осмотр объекта оценки не проводился ввиду не предоставления доступа к объекту оценки. Оценка производится на основании данных предоставленных заказчиком, в том числе и устно.

<p align="center"><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. 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.
<p align="center"><u>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. 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. 3. 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. 4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 5. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 6. 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. 7. 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. 8. При подборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода информация о характеристиках объектов-аналогов уточнялась в ходе интервьюирования, в случае несоответствия представленных Оценщиком в Отчете и продавцом в объявлении данных ошибки нет. Предпочтение отдавалось информации, полученной от продавца, так как при подаче объявления возможны опечатки и иные ошибки. 9. Оценщик для подтверждения использованных данных в Отчете, которые были получены из открытых источников сети Internet, сохранял скриншоты страниц. В силу специфики данных, полученных из указанного источника (в частности, данные по объектам-аналогам, являющихся объявлениями), Оценщик не несет ответственности за изменение этих данных в будущем. 10. Оценщик, используя при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в представленных Заказчиком документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло. 11. В случае наличия разночтений в представленных в материалах дела документах, предпочтение отдавалось данным, представленным в документах, датированных более поздней датой.
<p align="center"><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования 3. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной

	<p>программы, если иное прямо не указывается в Отчете.</p> <p>4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».</p>
<p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p>	<p>1. 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.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. 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.</p>
<p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p>	<p>1. 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.</p> <p>2. 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: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>5. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.</p> <p>6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.</p>

4. Сведения о заказчике, оценщике и исполнителе

4.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчик	
Данные заказчика	

4.2. Сведения об оценщике

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

<i>Сведения о высшем образовании</i>	
<i>Сведения о профессиональной переподготовке</i>	
<i>Сведения о сдаче Единого квалификационного экзамена</i>	
<i>Сведения о квалификации</i>	
<i>Сведения о повышении квалификации</i>	
<i>Член СРО</i>	
<i>Страховой полис</i>	
<i>Стаж работы оценщика</i>	
<i>Контактные данные оценщика</i>	

4.3. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОПК «Независимость»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1187746868473
Дата присвоения ОГРН	12.10.18г.
Юридический адрес	ИНН / КПП: 7724457517/772401001
Контактные телефоны	8-495-642-46-19
Адрес электронной почты	Ocenka-msfo@yandex.ru
Сведения о страховом полисе	Полис № 922/1632795767 СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 12.11.19г. по 11.11.20г.

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОПК «Независимость» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОПК «Независимость» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. Основные факты и выводы

Заказчик:			
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Жилой дом, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке		
Правообладатель			
Имущественные права на объект оценки	Собственность		
Основание для проведения оценки:	Договор на оценку № 310/10/20 от 28 октября 2020г.		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для предоставления в отдел опеки и попечительства		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Расчет пределов и ограничений применения полученной стоимости не предусмотрено договором на оценку № 310/10/20 от 28 октября 2020г.		
Дата оценки:	года		
Срок проведения оценки:	28 октября 2020-гг.		
Номер и дата отчета	№ 310/10/20 от г.		
Результаты оценки стоимости объекта оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов (округленно до тысячи)			
Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу:	Не применялся	Не применялся	
Жилой дом, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке	Не применялся	Не применялся	

Рыночная стоимость объекта оценки		
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно до тысячи)
1	Земельный участок общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу:	руб.
2	Жилой дом, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке	

6. Описание объекта оценки

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки земельного участка

В настоящем отчете информация о качественных и количественных характеристиках объекта оценки была получена на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объект оценки и осмотра, проведенного в присутствии заказчика.

Полученные данные об Объекте оценке – земельном участке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

Наименование характеристики	Описание характеристики	Источник информации
Объект	Земельный участок	
Месторасположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	
Площадь объекта, кв.м.	1500	
Собственник		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Назначение объекта оценки	для ведения личного подсобного хозяйства	
Текущее использование	По назначению	
Кадастровый (или условный) номер		
Коммуникации	Отопление, канализация, водо-, электроснабжение	

6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Отсутствуют

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Наименование факторов	Описание факторов
Район расположения	
Полнота застройки	Средняя
Объекты окружения застройки	В непосредственном окружении объекта оценки расположены объекты индивидуального хозяйства
Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется высокой транспортной доступностью.
Виды транспорта	Доступ к объекту оценки осуществляется на автобусном и автомобильном транспорте.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Низкая
Благоустройство территории	Озеленение соответствует норме
Основные выводы	
Объект оценки расположен в районе со среднеразвитой инфраструктурой	
Объект оценки имеет достаточную транспортную доступность.	
В районе отсутствуют промышленные предприятия.	
В районе расположения объекта оценки отсутствуют объекты оказывающее сколь либо значимое влияние на привлекательность участка	

6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки – жилых домов

В настоящем отчете информация о качественных и количественных характеристиках объекта оценки была получена на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объект оценки.

Полученные данные об Объекте оценке – доме были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

Наименование характеристики	Описание характеристики	Источник информации
Объект	Жилой дом	
Месторасположение		
Площадь объекта, кв.м.	54,3	
Собственник		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Назначение объекта оценки	Жилое	
Текущее использование	По назначению	
Кадастровый (или условный) номер		
Процент износа по технической документации	19,00%	
Процент износа экспертно*	23,33%	
Год постройки	1992	
Этажность здания	1 ¹	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние ²
Фундаменты	Бутовый ленточный	хорошее
Стены	Блочные, кирпичные	хорошее
Перегородки	Перегородки	хорошее
Перекрытия	Деревянные утепленные	хорошее
Крыша	Шифер	хорошее
Оконные проемы	Пластиковые	хорошее
Отделка	Стандарт	хорошее
Коммуникации	Отопление, канализация, водо-, электроснабжение ³	Данные заказчика и визуального осмотра

6.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оцениваемый объект обладает следующими улучшениями земельного участка, принимаемыми к учету при расчете его рыночной стоимости: гараж, уборная. Подробные

¹ Фактически жилой дом расположен на 2 этажах, однако, поскольку 2 этаж не зарегистрирован, к расчету жилой дом принимается как 1-этажный.

² На основании данных заказчика и представленных им фотографий объекта

³ При расчете рыночной стоимости объекта оценки учитывался фактический набор коммуникаций.

характеристики дополнительных улучшений содержатся в Техническом паспорте на жилой дом, составленном по состоянию на 29 октября 2007 г.

*Примечание:

СРОКИ СЛУЖБЫ И ИЗНОС ЗДАНИЙ

Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\% \quad (1)$$

где V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки в рамках области

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки в рамках населенного пункта

Рисунок 3. Локальное местоположение объекта

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Из всех факторов, влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли как незастроенного и участка земли с существующей застройкой. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование” применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых финансово приемлемых юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ вариантов использования условно свободного участка

Объект оценки представляет собой земельный участок, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, , а также жилой дом.

Юридически допустимо только как земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, самого дома – как жилого.

Физически осуществимо любое из юридически допустимых назначений.

Финансовая оправданность: использования объекта по назначению финансово оправданно.

Проведенный анализ возможного использования различных видов объектов оценки с точки зрения допустимости законодательства, физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, показал, что наилучшее и наиболее эффективное использование, это использование по их текущему назначению.

Таким образом, исходя из проведенного анализа, преследуемых целей и задач, оценка объекта оценки проводилась с учетом его существующего использования.

8. Анализ рынка объекта оценки и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

8.1. Макроэкономический обзор. Апрель 2020 года⁴

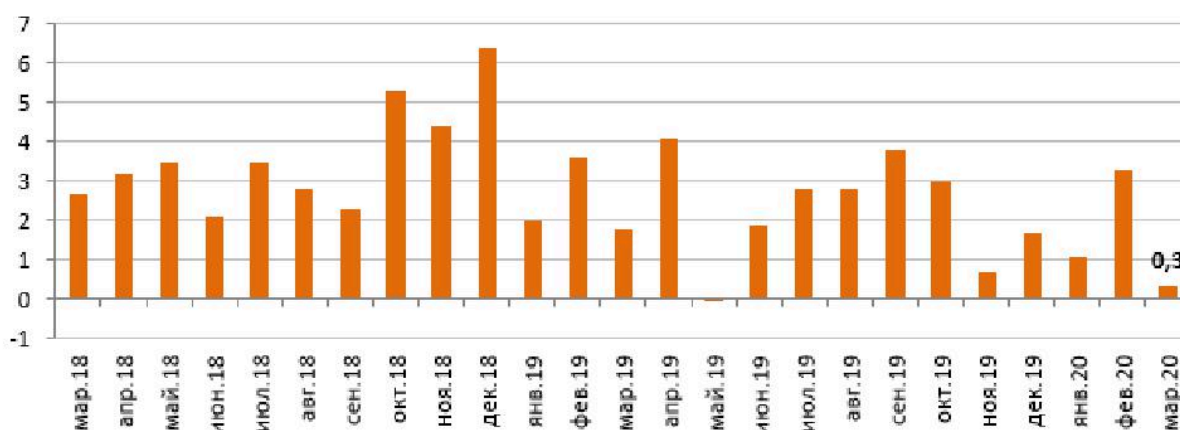
В этом обзоре мы рассмотрим опубликованную в апреле макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития опубликовало оценку реального темпа роста ВВП в марте, который составил 0,9% после 2,8% в феврале 2020 года (здесь и далее: г/г). Также ведомство опубликовало оценку роста экономики за квартал: по итогам января-марта она выросла на 1,8%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в марте 2020 года рост промышленного производства составил 0,3% после увеличения на 3,3% в феврале. По итогам I квартала 2020 года промышленное производство выросло на 1,5%. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте снизилось на 2,7%.

Динамика промпроизводства, % год к году

bf.arsagera.ru



■ Динамика промпроизводства, % год к году

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции сократился на 1,7% после роста на 2,3% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 2,6% после 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 2,2% после 0,2% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск сократился на 3,1% после снижения на 1,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Декабрь'19	+0,5	+4,0	-4,8	-10,0
2019 год	+2,5	+2,6	+0,0	-5,2
Январь'20	-0,4	+3,9	-4,7	+1,0
Февраль'20	+2,3	+5,0	-0,2	-1,4
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
I квартал'20	+0,0	+3,8	-2,4	-1,2

⁴ Источник <https://zen.yandex.ru/media/id/5a8d6b34610493d940e01abc/makroekonomika--dannye-za-aprel-2020-5ebd41a788866d29dba7e173>

Таким образом, небольшому увеличению промышленного производства в марте способствовал лишь сегмент «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» оказывали давление на итоговый показатель промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Март 2020	Март 2020 / Март 2019	I квартал 2020 / I квартал 2019
Добыча угля, млн тонн	97,9	-11,0%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	140	-0,5%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	161	-13,9%	-7,0%
Мясо скота, тыс. тонн	706	+10,0%	+9,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,2	+4,1 %	+3,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,1	-1,2%	+6,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	37,1	-3,8%	+1,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,3	+2,9%	+7,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	5,0	+3,5%	+4,5%
Цемент, млн тонн	9,9	+6,2%	+5,8%
Бетон товарный, млн м3	7,0	+9,4%	+8,6%
Прокат готовый, млн тонн	15,7	+1,2%	+1,8%
Трубы стальные, млн тонн	2,8	-11,9%	-4,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	323	-19,0%	-15,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	27,3	+2,1%	-6,7%

Отметим разнонаправленную динамику выпуска в добывающем сегменте по итогам января-марта. В то время как добыча угля и природного газа снизилась (на 9,9% и 7% соответственно), добыча нефти показала слабое увеличение на 0,6%. В продовольственном сегменте в марте произошло некоторое ускорение роста производства мяса. Производство мяса скота в марте выросло на 10%, а выпуск мяса птицы увеличился на 4,1%. В феврале продолжилась тенденция роста производства стройматериалов: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+9,4%), выпуск цемента вырос на 6,2%; блоков и сборных строительных изделий – увеличился всего на 3,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Так, производство стальных труб снизилось на 11,9%, выпуск легковых автомобилей упал на 19% после снижения на 12% месяцем ранее, при этом выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 2,1% (при этом снижение по итогам квартала замедлилось до 6,7% после 13,7% по итогам января-февраля 2020 г.).

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2020 года. Этот показатель составил 1,847 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,624 трлн руб. Таким образом, падение сальдированной прибыли составило 29,6%.

Показатель		Справочно:	
		Январь-февраль 2020 г.	Январь-февраль 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+1 847,4	+2 623,7
Доля убыточных предприятий		35,1%	34,4%

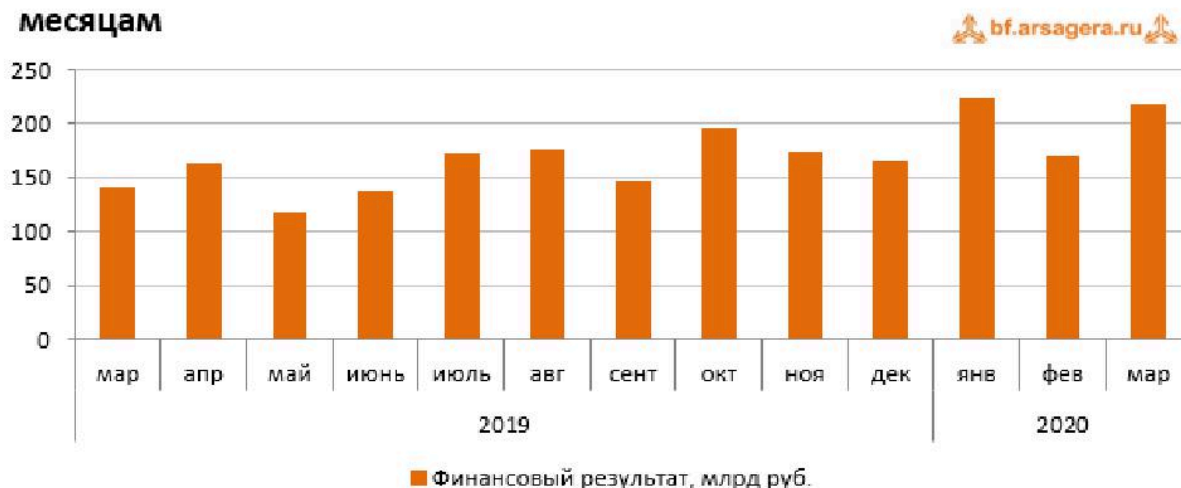
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		Сальдированный результат	
		в январе-феврале 2020 г., млрд руб.	Январь-февраль 2020 г. / Январь-февраль 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство		+46,6	-25,4%
Добыча полезных ископаемых		+663,2	-11,1%
Обрабатывающие производства		+256,3	-57,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром		+219,8	-2,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии		+181,7	+2,8%
Водоснабжение		+12,0	> в 2,4 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт		+284,2	-49,7%
Строительство		+35,2	-22,0%
Транспортировка и хранение		+133,9	-22,0%
Информация и связь		+81,2	+52,5%

По итогам января-февраля 2020 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Однако динамика в разрезе видов деятельности при этом оказалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Обрабатывающие производства» (-57%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-49,7%). Что касается роста, то здесь нужно отметить сегмент «Водоснабжение» (рост в 2,4 раза, вероятно, на фоне низкой базы прибыли). Кроме того, в сегменте «Информация и связь» рост сальдированного финансового результата составил 52,5%. В сегменте «Производство, передача и распределение электроэнергии» было зафиксировано слабое увеличение показателя на 2,8%.

Далее перейдем к финансовым результатам банковского сектора. Его прибыль после 170 млрд руб. в феврале составила 219 млрд руб. месяцем позже. При этом прибыль Сбербанка за март составила 62,1 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. За I квартал 2020 года российские банки заработали 612 млрд руб. по сравнению с 587 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2020 года составила 218,7 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов вырос на 6,7% до 104,5 трлн руб., что существенно выше обычного среднемесячного уровня. Как поясняет Банк России, в целом это произошло из-за рекордных объемов выдачи корпоративных кредитов, роста наличных денежных средств в кассе, межбанковских кредитов и средств в Банке России, а также в связи с увеличением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне снижения курса рубля. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 2,2 трлн руб. (+6,6%). Объем розничного кредитования вырос на 304 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 54,7 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле в среднем держался на уровне 0,2%, а по итогам месяца инфляция составила 0,8%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 3,1% после 2,5% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%
Февраль	0,4%	0,2%
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 74,8 руб. после 73,7 руб. за доллар месяцем ранее. В апреле курс доллара превышал отметку в 77 руб., однако к концу месяца курс вернулся к 73,7 руб. на фоне некоторого восстановления цен на нефть ввиду ожиданий ослабления карантинных мероприятий в Европе.

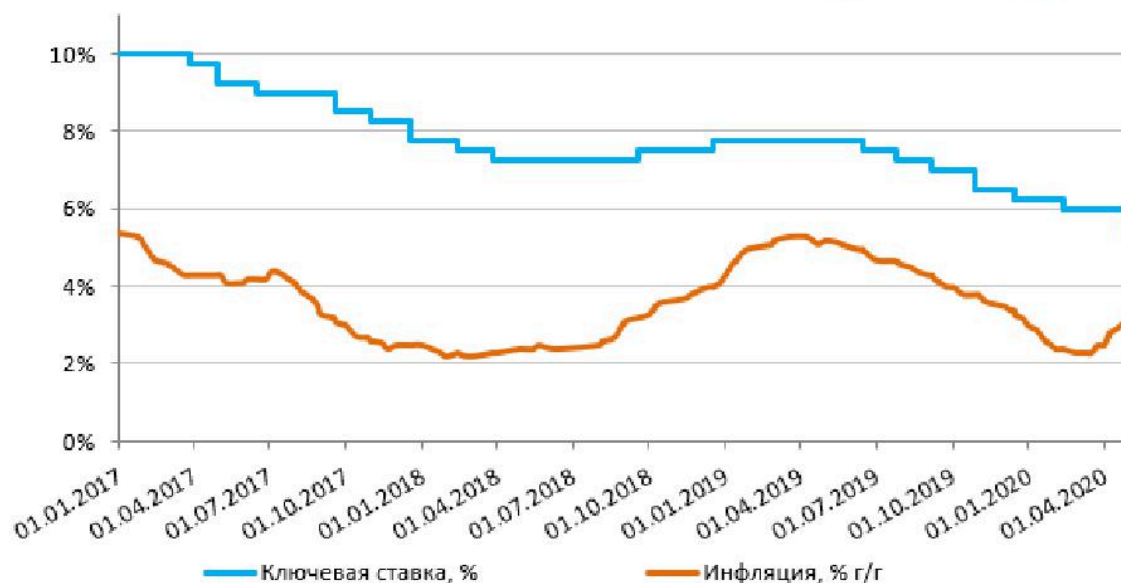
Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'20	61,9	63,0	61,8
Февраль'20	63,0	67,0	64,0
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8

Отметим, что 24 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до уровня 5,5% годовых. При этом регулятор отметил, что ситуация кардинально изменилась с момента заседания Совета директоров в марте. Введенные в России и мире ограничительные меры для борьбы с пандемией коронавируса негативно отражаются на экономической активности. Это, в свою очередь, создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику потребительских цен и компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цен на нефть. При этом ЦБ отмечает, что ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел сценарий прогноза и переходит в область мягкой денежно-кредитной политики. По мнению Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,8-4,8% по итогам 2020 года и стабилизируется вблизи 4% в дальнейшем. Кроме того, Банк России допустил возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 21,7 млрд долл., упав на 35,4% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала снизился на 31,7%, с 47 до 32,1 млрд долл. за

счет сокращения экспорта при стабильном импорте. Товарный экспорт потерял 14,4% и составил 87,8 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы. Товарный импорт составил 55,7 млрд долл., фактически оставшись на уровне аналогичного периода прошлого года. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 6 до 5,5 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда составило 0,8 после 0,7 млрд долл. годом ранее, а отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,1 до 2,3 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель			Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
	I кв. 2020 г.			
Счет текущих операций	21,7		33,6	-35,4%
Торговый баланс	32,1		47,0	-31,7%
Экспорт	87,8		102,6	-14,4%
Импорт	55,7		55,6	+0,2%
Баланс услуг	-5,5		-6,0	-
Баланс оплаты труда	-0,8		-0,7	-
Баланс инвестиционных доходов	-2,3		-4,1	-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 11,9 млрд долл., зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось их погашением, и в I квартале 2020 года чистое погашение внешних обязательств составило 9,8 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов упало более, чем в 4 раза на фоне сокращения покупок как банковским, так и прочими секторами.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель			Справочно: I кв. 2019 г.	I кв. 2020 / I кв. 2019, %
	I кв. 2020 г.			
Счет операций с капиталом	0,0		0,0	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-9,8		11,9	-
в т.ч. частным сектором	-8,8		2,5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	5,9		24,2	< в 4,1 раза
в т.ч. частным сектором	7,3		24,2	< в 3,3 раза
Чистые ошибки и пропуски	-1,0		-2,6	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,0		24,0	-29,2%

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 8,8 млрд долл. (банки погасили долга на 4,1 млрд долл., в то время как прочие сектора погасили долга на 4,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 7,3 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 5,2 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 2,1 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 1 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 17 млрд долл., сократившись почти на треть по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (24 млрд долл.).

В отличие от ситуации годом ранее, небанковские секторы сократили обязательства перед нерезидентами и заметно уменьшили размещение финансовых активов за рубежом, что и выступило основной причиной сокращения оттока капитала в отчетном периоде.



Показатель	1.04.19	1.04.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	469,296	450,046	-4,1%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	487,803	563,473	+15,5%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года за год снизился на 4,1%. По пояснению Банка России, ключевую роль в динамике показателя сыграла отрицательная переоценка, обусловленная ослаблением российского рубля. Наиболее заметно влияние этого фактора сказалось на сокращении накопленной величины задолженности по долговым ценным бумагам Правительства Российской Федерации и внешним обязательствам прочих секторов. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 15,5% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

8.2. Анализ влияния политической и экономической ситуации на рынок недвижимости РФ.⁵

На российский рынок недвижимости большое влияние оказали переход на проектное финансирование и искусственное создание повышенного спроса в связи с ним. Не секрет, что девелоперы выкупали объёмы в объектах через дочерние компании, чтобы достичь необходимого показателя в 30% проданных лотов. Причём речь сейчас не о привилегированных застройщиках, а о рядовых частных компаниях, в том числе из рейтинга самых надёжных.

Второе важное событие рынка недвижимости — это неоднократное снижение ключевой ставки ЦБ и последовавшее вслед за этим падение ставок по ипотеке. Третьим моментом можно назвать участвовавшие случаи банкротства среди застройщиков, но это, скорее, следствие перехода к проектному финансированию.

Вот, что получается по итогам года, — падение спроса осенью после ударного лета было ощутимым, но его сгладило снижение ипотечных процентных ставок и, как следствие, новый всплеск покупательской активности. В результате продажи просели на 10-12% в сравнении с летом и на 2-3% относительно показателей прошлой осени. Это всё равно печальный результат, поскольку осенние месяцы традиционно считаются наиболее активными в этой сфере.

Эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский напомнил NEWS.ru, что переход на эскроу-счета очень сильно «перегрел» рынок. Напугав покупателей шумом про повышение цен на 20-30%, девелоперы сорвали куш в июле-августе. Другое дело, что этот взлёт продаж аукнется в течение следующих двух лет, но и здесь есть определённая «подушка безопасности» — заранее выкупленные «дочками» объёмы и дальнейший рост ипотечного портфеля благодаря снижению ключевой ставки 13 декабря.

При этом вокруг темы проектного финансирования до сих пор не утихают споры. С одной стороны, это, безусловно, правильный шаг, делающий рынок новостроек более цивилизованным и минимизирующий риски для покупателей. С другой, отмечает Кричевский, с рынка уйдут небольшие компании, обладающие индивидуальным подходом к строительству, но слишком скромными возможностями. Кроме того, ближайшие несколько лет всё равно будет происходить доработка законодательства в этой сфере. В частности, уже идут разговоры о субсидировании небольших региональных строительных фирм.

⁵ Источник <https://finance.rambler.ru/realty/43461909-что-zhdet-rynok-nedvizhimosti-v-2020-godu/>

И здесь основная задача законодателя — не допустить абсурдных поправок, к которым однозначно можно отнести начисление процентов на денежные средства на эскроу-счетах, поскольку предлагать начислять проценты на купленное имущество ничем, кроме абсурда, назвать нельзя.

Что же касается того, в каком направлении пойдёт рынок в скором будущем, ответ очевиден — в ближайшие два года он пройдёт фазу падения и ближе к 2024 году начнётся новый цикл роста. Стадия стагнации уже запущена, в 2020 году мы увидим выход больших объёмов лотов на рынок и нехватку спроса, поскольку у населения уже не останется свободных денежных средств для покупки недвижимости, а возможности ипотечного кредитования также не безграничны. Тем более, такого роста портфеля, как в прошлом и текущем годах, в ближайшее время не будет, несмотря на снижение ставок и относительную стабильность экономики РФ, говорит Кричевский.

В 2020 году стоит ожидать или полного отсутствия сильных колебаний цен на недвижимость, или их падения на 3-8%, возможно, и до 10% в ряде регионов с особо «перегретым» рынком. Стимулировать строительство станут национальные и федеральные проекты, но и здесь есть проблема в виде искусственного ограничения количества вводимого в эксплуатацию жилья на 75 млн кв. метров в год.

Постепенное восстановление может начаться в 2021 и 2022 году, когда объёмы сданных домов упадут из-за отсутствия предложения ввиду крайне малого числа строящихся через проектное финансирование объектов сегодня. Но к этому времени для покупателей комфорт уже может быть важнее стоимости: предпочтение будет отдаваться застройщикам, использующим индивидуальный подход и инновации в производственных циклах — системы «умный дом», экологичное производство, создание коворкинговых пространств внутри жилых комплексов. Также стоит ожидать выхода на рынок и альтернативных проектов в виде многоквартирных домов из CLT-панелей, но на горизонте пяти-семи лет.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки — относится к землям населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), а также непосредственно жилой дом.

Собственник земельного участка ИЖС может рассчитывать на получение налогового вычета при строительстве жилья. Но есть одно ограничение. Построен дом и соответственно зарегистрировано право собственности должно быть не позднее 10 лет с момента получения разрешения на строительство. Иначе по истечении этого времени налоговая нагрузка на земельный участок может возрасти в 2 раза. На землях ЛПХ налоговая нагрузка ниже. Также содержание жилого дома на участке под подсобное хозяйство в землях населенных пунктов обходится дешевле, стоимость нормативов за газоснабжение, электроэнергию тоже ниже.

Итак, проведем сравнения двух разных категорий земель. Обе эти категории земель подразумевают их некоммерческое использование. Но, ЛПХ выделяется для выращивания и переработки продукции, а ИЖС для строительства дома.

Отличие земель ЛПХ от ИЖС в использовании. Если ИЖС-это строительство, то не на каждом участке ЛПХ можно возвести дом. *Исключение есть только у земель населенных пунктов (приусадебных участков).*

Разница в фонде земель. Участки под ИЖС администрацией могут быть выданы только на территориях земель населенных пунктов, в то время как ЛПХ выделяются как на землях НП, так и сельского назначения.

Ограничения. На землях ИЖС ограничения по строительству наложены не могут, на ЛПХ же строительство различных сооружений может быть запрещено.

Прописка. На землях ИЖС безусловно разрешена регистрация, на ЛПХ же такая возможность сохранится если земли будут относиться к землям населенных пунктов. К тому же для регистрации граждан на землях личного подсобного хозяйства дом должен соответствовать нормам, предъявляемым для жилых домов. Иначе прописаться в нем не получится.

Итак, что же лучше? Как выяснилось разница между ЛПХ и ИЖС не очень существенна. Особенно если ЛПХ находится на землях населенных пунктов.

Учитывая, что все объекты, в т.ч. согласно телефонному интервьюированию продавцов, находятся в категории земель – земли населенных пунктов, отличия ИЖС и ЛПХ не существенны и в корректировке не нуждаются.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки

8.4.1. Общая характеристика рынка недвижимости из сегмента, к которому относится объект оценки в месте расположения объекта оценки⁶

На рынке загородной недвижимости началось оживление после многолетней стагнации. В первом квартале 2019 года в сравнении с аналогичным периодом 2018-го объем предложения вырос на 14%, а спроса — на 18%. Такие данные приводятся в пресс-релизе портала «Авито Недвижимость», поступившем в распоряжение «Известий».

Эксперты уточняют, что в связи с этими повышениями поднялись и цены на загородную недвижимость, причем во всех категориях (дома, коттеджи, таунхаусы и земельные участки). Подорожание коснулось большинства регионов страны.

«Наибольший интерес у россиян вызывают покупки жилья на Черном море, в Краснодарском крае и Крыму: средняя стоимость домов и земли там зачастую превышает цены в Московской области», — говорится в пресс-релизе.

Средняя цена загородного дома в первые три месяца 2019 года составила почти 3,9 млн рублей — это на 2,6% выше, чем за аналогичный период прошлого года. Наибольший рост произошел в Ханты-Мансийском автономном округе (11,7%) и Ленинградской области (11,5%), а минимальный — в Ярославской области (0,1%). Подешевела загородная недвижимость только в Удмуртии (0,3%), Московской (1,6%) и Калининградской областях (2%), а также в Крыму (3,6%). В прошедшем году доступнее всего загородные дома были в Кемеровской области (в среднем за 1,25 млн рублей) и Алтайском крае (1,6 млн рублей), а дороже всего – в Московской области (почти 7,5 млн рублей) и Крыму (7,9 млн рублей).

Коттеджи выросли в цене в 29 регионах: от 1,3% в Нижегородской области до 17,1% в Калининградской. Подешевели они только в Иркутской (6,7%) и Московской (11,7%) областях. Самые доступные коттеджи продавались на Ставрополье, а самые дорогие — в Подмосковье.

Цены на таунхаусы поднялись в 19 исследуемых регионах. Наиболее заметное подорожание зафиксировано во Владимирской области (38,6%) и Красноярском крае (32%). В 11 регионах, наоборот, цены стали ниже: в Пермском крае они упали на 2,3%, а Алтайском — на 22,1%. Дешевле всего таунхаус обойдется покупателю в Белгородской области (3,3 млн рублей), а дороже всего — в Ханты-Мансийском автономном округе и Московской области (12,9 млн рублей).

«Авито» — самый популярный сайт объявлений в России по версии сервиса SimilarWeb. Согласно Mediascore и собственным данным компании, ежемесячная аудитория портала составляет 32,5 млн человек — около пятой части населения России.

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь 25% выставленных лотов имеют адекватный ценник, стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Обзор количественных показателей

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации

⁶ Источник <https://iz.ru/873504/2019-04-29/eksperty-uideli-ozhivlenie-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti>, <https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/itogi-2019-g-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya/>

сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% – участки без подряда (УБП), 9% – дачные дома и 5% – блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной “вторичке” ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев “вторички”. Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях – в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов».

Цены

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

«При разумной ценовой политике дачи являются весьма популярным товаром на “загородке”, – комментирует Дмитрий Таганов. – Особым спросом пользуются дома в хорошем состоянии, построенные из качественных материалов, с коммуникациями и удобным расположением».

Эластичность спроса и предложения

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

8.4.2. Ретроспективная выборка объектов-аналогов и результаты анализа предложений, проведенный оценщиком.

Оценщик проанализировал интернет-ресурсы для выявления предложений о продаже земельных участков для ИЖС и ЛПХ, свободных от строений, расположенных в непосредственной близости от местоположения объекта оценки, актуальных на дату оценки г.

Результаты представлены в таблице ниже.

№ п/п	Адрес месторасположения	Категория земли	Площадь, м2	ВРИ	Стоимость, руб.	Источник
1	д. Поволжье	ЗНП	1 200,0	ИЖС	350 000,00	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1699916837
2	д. Верхний Бор	ЗНП	1 000,0	ИЖС	270 000,00	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_59842240
3	д. Редькино	ЗНП	1 000,0	ЛПХ	400 000,00	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1489796359
4	д. Мончорово	ЗНП	1 000,0	ИЖС	350 000,00	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1919847282

Оценщик также проанализировал интернет-ресурсы для выявления предложений о продаже жилых домов, максимально сопоставимых по площади с объектом оценки, расположенных в непосредственной близости от местоположения объекта оценки, т.е. на удалении от 250 до 300 км от МКАД, и актуальных на дату оценки г. Исключались аналоги, расположенные в административных центрах района и в г. Ржеве, а также аналоги, требующие ремонта и с классом отделки, отличным от класса отделки оцениваемого объекта – «стандарт».

Результаты представлены в таблице ниже.

№ п/п	Адрес месторасположения	Площадь, кв.м.	Материал стен	Площадь земельного участка, кв.м.	Улучшения	Стоимость, руб.	Источник
1	Тверская область, Ржевский р-н, д. Юрятино	62,00	дерево	4 000,00	Беседка, гараж, хозпостройки, насаждения	1 700 000,00	https://dom.mirkvartir.ru/228698421/
2	Тверская область, Ржевский р-н, д. Рогачево	54,00	дерево	1 460,00	-	1 020 000,00	https://dom.mirkvartir.ru/251117529/
3	Тверская область, Ржевский р-н, д. Светлая	65,00	дерево	1 700,00	Баня, гараж, насаждения, хоз. постройки	1 200 000,00	https://dom.mirkvartir.ru/251261792/
	Тверская область, Ржевский р-н, д. Лигостаево	50,70	дерево	2 500,00	Баня, насаждения, дорожка	800 000,00	https://dom.mirkvartir.ru/255683161/

8.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты недвижимости. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельных участков объекта.

Передаваемые имущественные права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансирования

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта исследования в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

Поправка на дату предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия рынка

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи. Корректировка на торг связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» и комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Как правило в данном разделе учитывается скидка на уторговывание.

Местоположение

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистральям;
- удобство подъезда;

- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Вид использования и (или) зонирование

Имеет место в случае, если категория земли объекта исследования отличается от категории и назначения объектов-аналогов.

Поправка на масштаб (общую площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости является размер объекта. Масштаб объекта оказывает определенное влияние на удельную стоимость квадратного метра оцениваемой площади. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 м², как правило, уменьшается.

Инженерное оборудование

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости таблица экспертов, участвующих в опросе. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

Экономические характеристики

Данный фактор подразумевает под собой уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и прочее.

Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества)

Стоимость движимого имущества должна быть исключена из цены предложения аналога.

Подробнее об источниках и размерах вводимых корректировок будет указано при расчете стоимости объекта.

8.4.4. Выбор единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 м² площади недвижимого имущества. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

8.4.5. Основные выводы по проведенному анализу

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2020 года составил 0,9% после роста на 2,8% в феврале. При этом по итогам I квартала 2020 года реальный рост ВВП ведомство оценивает в 1,8%;
- Рост промпроизводства в марте 2020 года замедлился до 0,3% после 3,3% месяцем ранее. По итогам января-марта промышленность показала рост на 1,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2020 года составил 1,8 трлн руб. по сравнению с 2,6 трлн руб. годом ранее (-29,6%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 35,1%;
- В банковском секторе по итогам марта зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 219 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 62,1 млрд руб.) по сравнению с 142 млрд руб. в марте прошлого года. По итогам января-марта 2020 года сальдированная прибыль банковского сектора составила 612 млрд руб. (587 млрд руб. годом ранее);
- Потребительские цены в апреле 2020 года увеличились на 0,8%. При этом в годовом выражении на начало мая инфляция ускорилась до 3,1% после 2,5% по состоянию на начало апреля;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2020 года увеличилось до 74,8 руб. по сравнению с 73,7 руб. в марте, при этом в апреле курс достигал 77 руб., а к концу месяца он снизился до 73,7 руб. на фоне восстановления цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2020 года снизилось на 35,4% до 21,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом уменьшился на 29,2% до 17 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года сократилась за год на 4,1% до 450 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,5% до 563,5 млрд долл.
- Представленный анализ рынка является актуальным и соответствующим рыночной ситуации на дату оценки. Все произошедшие события с момента опубликования используемых аналитических материалов являются несущественными для сегмента рынка объекта оценки и не оказывающими на него влияния.

9. Описание подходов к оценке земельных участков

9.1. Описание методологии определения стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка.⁷ Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

9.2. Описание методологии определения стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод капитализации. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как

⁷ Согласно Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-Р.

доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы, в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод базируется на всех трёх подходах оценки: затратном, сравнительном,

доходном.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
- Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

9.3. Описание методологии определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

9.4. Обоснование выбора используемых подходов и методов

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

Оценка рыночной стоимости земельного участка, производилась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществлялся, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. В данном Отчете были применены только сравнительный подход. Обоснование отказа от затратного и доходного подходов приведено ниже.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Вывод: в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

Доходный подход применительно к оценке земли позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Вывод: *В виду того, что объект оценки не имеет коммерческого назначения, оценщик принял решение отказаться от использования данного подхода при оценке стоимости объекта оценки.*

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать *метод сравнения продаж*.

Учитывая то, что оценщику не представляется возможным определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода выделения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Причины затруднений при использовании метода выделения следующие:

- в значительной степени они связаны с проблемами неоднородности сопоставимых объектов, данные по которым используются в качестве исходной выборки, и отсутствием обоснованных коэффициентов, необходимых для приведения цен продаж сопоставимых объектов к оцениваемому объекту.

Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации и приводят к ошибочным расчетам и результатам.

Вывод: *в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.*

10. Расчет стоимости земельного участка

10.1. Расчет стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Характеристики подобранных аналогов приведены разделе 8.4.2 настоящего Отчета.

Расчет стоимости земельного участка при веден ниже.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		д. Поволжье	д. Верхний Бор	д. Редькино	д. Мончорово
Общая площадь, кв.м.	1500	1200	1000	1000	1000
Цена предложения, руб.		350 000,00	270 000,00	400 000,00	350 000,00
Цена предложения, руб./кв.м.		291,67	270,00	400,00	350,00
Дата предложения		4 кв. 2020	4 кв. 2020	4 кв. 2020	4 кв. 2020
Поправка на различие в условиях финансовых расчетов					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на условия сделки					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на время продажи					

Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на стоимость реальной сделки					
Поправка		-12,00%	-2,00%	-16,00%	-12,00%
Комментарий	Готовность к торгу уточнялась путем телефонного интервьюирования продавца. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость руб./кв.м.		256,67	264,60	336,00	308,00
Поправка на месторасположение					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		256,67	264,60	336,00	308,00
Поправка на передаваемое право					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		256,67	264,60	336,00	308,00
Поправка на масштаб объекта					
Поправка		-5,21%	-9,27%	-9,27%	-9,27%
Комментарий	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2319-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		243,30	240,07	304,85	279,45
Поправка на категорию и ВРИ участка					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		243,30	240,07	304,85	279,45
Поправка на наличие коммуникаций					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		243,30	240,07	304,85	279,45
Поправка на дополнительные улучшения					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		243,30	240,07	304,85	279,45
<i>Общая валовая коррекция по объекту</i>		<i>17,21%</i>	<i>11,27%</i>	<i>25,27%</i>	<i>21,27%</i>

<i>Валовая коррекция по всем объектам</i>		0,75	0,75	0,75	0,75
<i>Весовой коэффициент</i>		0,26	0,28	0,22	0,24
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		63,26	67,22	67,07	67,07
Стоимость объекта оценки (взвешенное значение), руб./кв.м.					
Стоимость объекта оценки, руб.					

Примечание: подробное описание источников корректировок находится в расчетной таблице. Скриншоты, подтверждающие размер корректировок, находятся в Приложениях к настоящему Отчету.

Расчет коэффициента вариации для определения однородности выборки аналогов и скорректированных стоимостей.

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

$$V = \sigma / X_{\text{ср}}, \text{ где}$$

σ - среднее квадратическое отклонение,

$X_{\text{ср}}$ – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов составляет 10,04 %, что говорит об однородности и, соответственно, о достоверности расчетов.

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет руб.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

11.1. Описание процесса оценки в части затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что стоимость затрат на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство или затраты на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного устаревания. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Величина затрат на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Величина затрат на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} \times (1 - I_{НАК}),$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_э), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$Z_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$I_{НАК}$ – накопленный износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

$U_э$ – экономическое (внешнее) устаревание

11.2. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду и не взысканных арендных платежей) на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имущественному комплексу. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или предсказуемым (т.е. величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста).

Поскольку денежный поток оцениваемого объекта недвижимости удовлетворяет указанному критерию, оценщики сочли возможным применить метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Этапы метода прямой капитализации:

Сбор рыночной информации о доходности объектов.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Расчет действительного валового дохода (ДВД).

Расчет операционных расходов (ОР).

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) как разности действительного валового дохода и операционных расходов.

Расчет ставки капитализации.

Капитализация ЧОД в текущую стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}, \text{ где}$$

V - стоимость оцениваемого объекта;

NOI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - коэффициент капитализации;

Расчет потенциального и действительного валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

ПВД определяется по следующей формуле для объекта недвижимости:

$$ПВД = S \times C_{ap}, \text{ где}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_{ap} – рыночная арендная ставка за 1 м² в год.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД \times (1 - K_{нцз}) \times (1 - K_{н.ар}), \text{ где}$$

$K_{нцз}$ – коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{н.ар}$ – коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

Коэффициент потерь от недозагрузки и недосбора арендных платежей

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

11.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

* спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типы объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

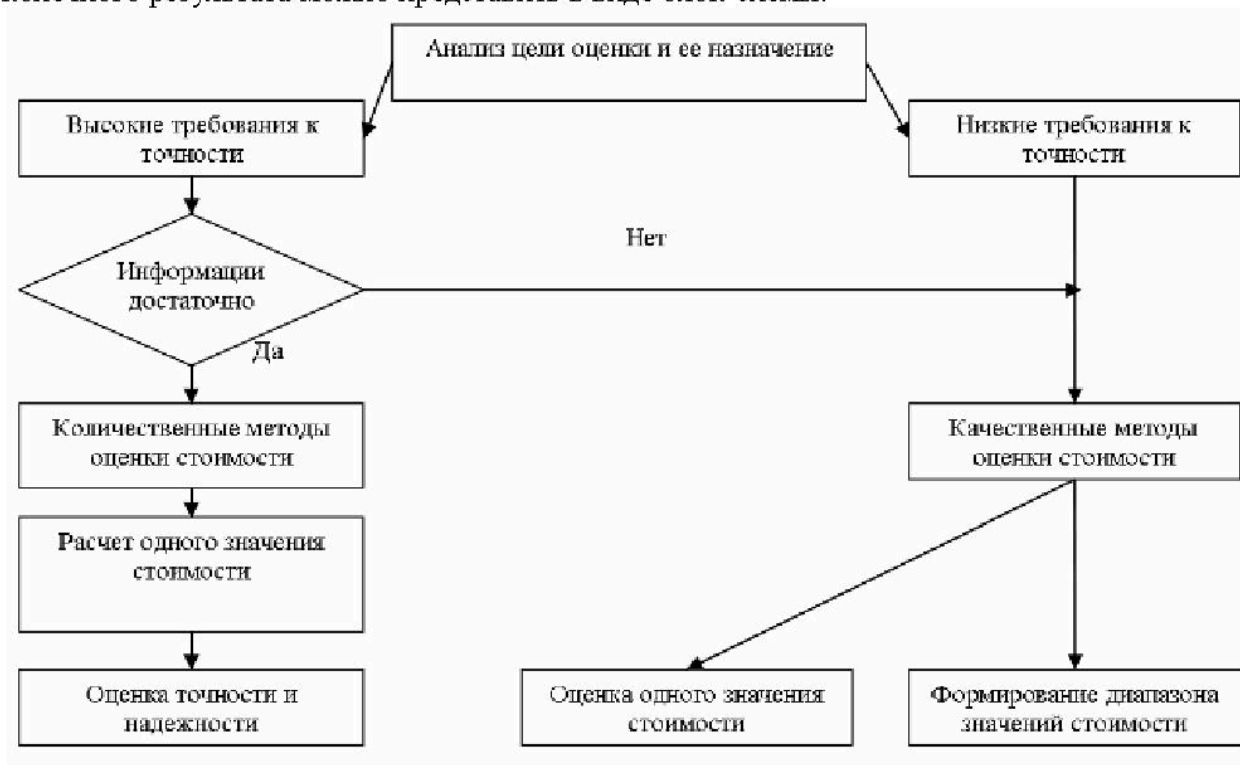
1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;

2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;

3. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

4. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным в данной блок-схеме, также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количества объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база данных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображение сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемым или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа.

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок.

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	$Ц_a$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$Ц_{a1} = Ц_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$Ц_{a2} = Ц_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$Ц_{a3} = Ц_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена	$Ц_{a4} = Ц_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$Ц_{a5} = Ц_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6 \Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7 \Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8 \Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9 \Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10} \Delta x_{10}$

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = C_a^{kop} = C_{as} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов.

Рассчитывается валовая коррекция по каждому аналогу (сумма всех корректировок). На основании валовой коррекции вычисляется вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{(1 - \text{Val}_i / (\sum \text{Val}_i))}{n - 1}, \text{ где:}$$

$\text{Val}_i, \sum \text{Val}_i$ - соответственно, i-ая валовая коррекция и валовая коррекция по всем объектам-аналогам,

n – количество объектов аналогов.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе

элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;

5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

11.4. Выбор подходов и методов к оценке

Учитывая достаточно развитый рынок загородной недвижимости, Оценщиком принято решение использовать только сравнительный подход к оценке объекта оценки, как наиболее отражающий рыночную стоимость объекта.

12. Расчет стоимости жилого дома

12.1. Расчет стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Описание объектов-аналогов приведено в разделе 8.4.2 настоящего Отчета

Расчет стоимости дома

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		Тверская область, Ржевский р-н, д. Юрятино	Тверская область, Ржевский р-н, д. Рогачево	Тверская область, Ржевский р-н, д. Светлая	Тверская область, Ржевский р-н, д. Лигостаево
Общая площадь помещений, кв.м.	54,3	62,0	54,0	65,0	50,7
Стоимость, руб.		1 700 000,00	1 020 000,00	1 200 000,00	800 000,00
Стоимость, руб./кв.м.		27 419,35	18 888,89	18 461,54	15 779,09
Дата предложения		сен.20	сен.20	сен.20	сен.20
Поправка на различие в условиях финансовых расчетов					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на условия сделки					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на время продажи					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				

Поправка на стоимость реальной сделки					
Поправка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Комментарий	Готовность к торгу уточнялась путем телефонного интервьюирования продавца. https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2256-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 048,38	17 944,45	17 538,46	14 990,14
Поправка на месторасположение					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		26 048,38	17 944,45	17 538,46	14 990,14
Поправка на передаваемое право					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 048,38	17 944,45	17 538,46	14 990,14
Поправка на масштаб объекта					
Поправка		2,01%	-0,08%	2,73%	-1,02%
Комментарий	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2252-na-obshchuyu-ploshchad-individualnogo-doma-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 571,95	17 930,09	18 017,26	14 837,24
Поправка на этажность					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		26 571,95	17 930,09	18 017,26	14 837,24
Поправка на состояние помещения					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 571,95	17 930,09	18 017,26	14 837,24
Поправка на материал стен здания					
Поправка		22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Комментарий	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2257-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 417,78	21 874,71	21 981,06	18 101,43
Поправка на наличие коммуникаций					
Поправка		10,00%	25,00%	10,00%	25,00%
Комментарий	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2251-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2020-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 659,56	27 343,39	24 179,17	22 626,79
Поправка на наличие дополнительных улучшений					
Поправка		-8,00%	3,00%	-11,60%	-7,70%
Комментарий	http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/9yGwJhg5U8JusYKE.pdf				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 806,80	28 163,69	21 374,39	20 884,53
Поправка на площадь земельного участка					
Площадь земельного участка, кв.м.		4000	1460	1700	2500

Поправка		-2,30%	2,80%	0,00%	-1,60%
Комментарий	http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/9yGwJhg5U8JusYKE.pdf				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 052,24	28 952,27	21 374,39	20 550,38
<i>Общая валовая коррекция по объекту</i>		0,4931	0,5788	0,5133	0,6232
<i>Валовая коррекция по всем объектам</i>		2,21	2,21	2,21	2,21
<i>Весовой коэффициент</i>		0,3	0,2	0,3	0,2
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		9 615,67	5 790,45	6 412,32	4 110,08
Стоимость объекта оценки (взвешенное значение), руб./кв.м.					
Стоимость единого объекта, руб.					
Стоимость земельного участка, руб.					
Стоимость жилого дома, руб.					
Наличие неутвержденной перепланировки					
Стоимость согласования или приведения в первоначальное состояние, руб.					
Скорректированная стоимость жилого дома, руб.					
Стоимость единого объекта, руб.					

Примечание: подробное описание источников корректировок находится в расчетной таблице и ниже. Скриншоты, подтверждающие размер корректировок, находятся в Приложениях к настоящему Отчету.

Класс отделки объектов-аналогов № 2,4 уточнялся оценщиком в ходе телефонного опроса продавцов соответствующих предложений, согласно которому, класс отделки данных аналогов – «стандарт».

Коммуникации аналога № 4 уточнялись оценщиком в ходе телефонного интервьюирования продавца.

Расчет коэффициента вариации для определения однородности выборки аналогов и скорректированных стоимостей.

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

$$V = \sigma / X_{\text{ср}}, \text{ где}$$

σ - среднее квадратическое отклонение,

$X_{\text{ср}}$ – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов составляет 19,05%, что говорит об однородности и, соответственно, о достоверности расчетов.

Окончательная рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

В расчете дополнительные улучшения (гараж и уборная) учтены в виде корректировок на доп. улучшения.

Таким образом, стоимость объекта оценки дома (с учетом улучшений (гараж и уборная), рассчитанная сравнительным подходом, составляет руб.

13.Согласование результатов определение стоимости объекта оценки

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

Результат, полученный по сравнительному подходу, отражает определение рыночной стоимости исходя из рыночных данных по продажам идентичных объектов или сопоставимых аналогов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

В результате присвоения стоимостям объекту оценки, соответствующих весовых коэффициентов получается рыночная стоимость методом средней взвешенной величины.

Учитывая, что для расчетов применялся только один подход с использованием одного метода, согласование результатов не применяется. Итоговым результатом принимается результат, полученный по сравнительному подходу.

14. Заключение

Оценщик ООО «ОПК «Независимость» произвел оценку рыночной стоимости:

- земельного участка общей площадью 1500 кв.м., кадастровый номер , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: д. 58
- жилого дома, общей площадью 54,3 кв.м., 1-этажный, кадастровый номер , расположенный на данном участке.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 310/10/20. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, года, была определена рыночная стоимость объекта оценки, которая составляет (округленно):

руб.

в том числе рыночная стоимость земельного участка составляет:

руб.

**в том числе рыночная стоимость дома с учетом улучшений (гараж и уборная)
составляет:**

руб.

15.Список используемой литературы

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998.
2. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
3. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996.
4. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
5. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
6. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
8. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
10. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
13. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994
16. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.
17. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градова П.Г. - М, 1999
18. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Складорова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
19. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008.
20. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
21. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007.