

- обеспеченность общественным транспортом.		
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее	
Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Средняя	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Образовательные учреждения Детский сад	СОШ Есть
	Торговые предприятия	Магазины продовольственного и универсального назначения и др.
	Зона отдыха	Естественная
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют	
Озеленение территории	Есть	
Парковка	На 1-2 легковых автомобиля	
Подъездные пути	Асфальтовая дорога.	
Строительные характеристики жилого дома		
Фундамент	Бетон	
Стены	Брус	
Перегородки	Глинобитн.	
Перекрытие	Деревянные	
Крыша	Шифер	
Полы	Деревянные	
Окна и двери	Окна простые, двери деревянные	
Внутренняя отделка	Окраска	
Прочие приборы	-	
Внутр. сантехн. и элект. устройства	-	
Электроснабжение	Скрытая проводка	
Количественные и качественные характеристики жилого дома		
Имущественные права	Собственность – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение».	
Существующие ограничения и обременения	Отсутствуют (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru)	
- жилой дом		

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Земельный участок / Справочник земельных участков

Кадастровый номер: 61:01:0110401:1202

Дата выдачи:

Дата истечения срока действия:

Площадь участка:

Код налогового органа:

Код налоговой инспекции:

Код налогового органа:

Дата выдачи разрешения:

Дата выдачи разрешения:

Дата выдачи разрешения:

Адрес (местоположение):

ЮРЛ.Ном:

ЮРЛ.Значение:

ЮРЛ.Номер реестра:

ЮРЛ.Документ о создании:

Дата выдачи разрешения:

Форма собственности:

Права и ограничения

Номер:

61:01:0110401:1202-4

от 01.04.2011 года

использование: земельный участок

с право объекта на публичной кадастровой карте

- земельный участок

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Земельный участок / Справочник земельных участков

Кадастровый номер: 61:01:0110401:561

Дата выдачи:

Дата истечения срока действия:

Площадь участка:

Код налогового органа:

Код налоговой инспекции:

Дата выдачи разрешения:

Дата выдачи разрешения:

Дата выдачи разрешения:

Адрес (местоположение):

Форма собственности:

Права и ограничения

Номер:

61:01:0110401:561-1

от 07.03.2019 года

использование: земельный участок

с право объекта на публичной кадастровой карте

Сведения о перепланировке

По состоянию на момент осмотра 06.04.2021 г.

планировка оцениваемого жилого дома соответствует технической документации.

Физический износ

Не превышает 60%

Текущее использование объекта оценки

Жилой дом

Количество этажей надземной части

1

Количество этажей подземной части

-

Общая площадь (по внутреннему обмеру) м²77,2 м²

Состояние ремонта жилого дома

Жилое (требуется ремонт)

Год постройки

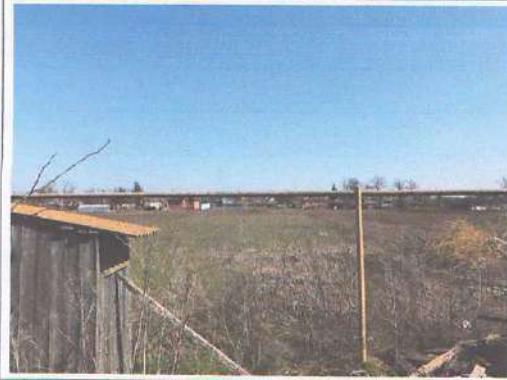
н/у

Дополнительные сведения

-

Фотографии оцениваемого объекта представлены ниже:

Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14а.



Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.



Адресная табличка рядом стоящего дома



Подъездные пути



14.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной".

Заключение о НИИЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Стоимость незанятой земли непосредственно связана с наилучшим и наиболее эффективным использованием. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то же или другое наилучшее и наиболее эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования дважды: для земли, как если бы она была незанятой, и для земли освоенной.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение и физическое состояние объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки в качестве жилого домовладения.

15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Россия вошла в 2021 год финансово и экономически ослабленной. Это факт, который трудно опровергнуть. (МЭР) России в своем макроэкономическом прогнозе на 2021-2023 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

При нем прирост в 2021 году будет на уровне 0,6% (базовый сценарий). Инфляция при этом составит около 4%, но наибольший вклад в инфляцию внесет рост цен на продовольствие. Промышленное производство вырастет на 1,1%, что в основном будет обеспечено за счет государственного заказа. Курс доллара в среднем за год составит в данном сценарии 67,5 рублей за доллар. Для «базового +» внешняя обстановка будет более благоприятной: цена на нефть на уровне 48 долларов за баррель, прирост ВВП составит 1,1%. В целевом сценарии ставка идет на переход к инвестиционной модели развития, что будет содействовать росту экономики в 2021 году на 1,8%. Таким образом, при любом варианте развития потолок прироста ВВП на 2021 год составляет 2%. Кремль даже не думает менять ситуацию и довольствуется тем, что показатель ВВП едва преодолеет отрицательную отметку.

В 2021 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8%, в 2022 году - 1,8% и в 2023 году - 2,2 процента. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что чистый отток капитала из России в 2021-2023 годах будет оставаться на уровне, не превышающем \$25 млрд в год. По последнему прогнозу ЦБ, чистый отток капитала из страны в 2022 году составит - \$18 млрд.

Ожидается, что начиная с 2022 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

Итак, по мнению большинства аналитиков, в 2022 году экономику России ждет медленный, но верный рост. Основным показателем станет размер ВВП, который на протяжении последних лет характеризовался отрицательной динамикой. Ожидается, что в 2022 году его изменение впервые станет положительным. Однако его рост не окажет существенного влияния на благосостояние граждан - влияние кризисных явлений оказалось весьма серьезным, поэтому восстановление покупательской способности населения и уровня его жизни займет не один год.

Большинство российских аналитиков склоняются к тому, что в 2022 году рынок недвижимости «просядет» еще больше: покупательский спрос снизится, следовательно, цены на жилье упадут. Несмотря на то, что приобрести неплохую квартиру станет возможно за сравнительно небольшую сумму, отсутствие свободных средств у населения не позволит совершать подобные сделки. Согласно данным социологических опросов, приобретение жилья в ближайшей перспективе отложил каждый шестой из опрошенных граждан, ранее заявивших о своем желании обзавестись собственной недвижимостью. По мнению экспертов, ситуация стабилизируется лишь к 2023 году, при условии, что страна выйдет из затяжного финансового кризиса, а государственные власти смогут урегулировать порядок выдачи ипотечных кредитов на льготных условиях нуждающимся категориям населения (в первую очередь, молодым семьям).

Исходя из представленного выше материала сделан вывод, что объекты недвижимости в 2021 году испытывают спад продаж. Произойдет это из-за отсутствия свободных средств у населения, хотя недвижимость станет более доступной в цене. Исходя из изложенного и проанализировав все факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта Оценщиком сделан вывод, что т.к. объект оценки является востребованным объектом, то в ближайшее время спрос на аналогичные объекты на рынке купли-продажи спадёт по сравнению с 2020 годом, но к концу 2021 года вероятнее всего будет возрастиать. Все данные факторы Оценщик учитывал при определении рисков и скидок в расчётах настоящего отчёта.

- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию

исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оцениваемые объект относится к рынку жилой недвижимости – частные домовладения.

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

На сегодняшний день рынок недвижимости г.Ростова-на-Дону и крупных городов Ростовской области можно охарактеризовать как несколько затормозившийся после резкого скачка в конце 2016 года, когда инвесторы вкладывали капиталы в недвижимость из-за падения курса национальной валюты, чтобы как-то сохранить накопленное.

Однако до сих пор на рынке представлен самый широкий спектр предложений на продажу жилых объектов.

Оценщик располагает основными данными по предложениям на продажу объектов, аналогичными оцениваемым и других на период оценки по Ростовской области.

Из-за непредсказуемости экономической ситуации даже на краткосрочный период (один квартал), искусственного торможения официального биржевого курса доллара и других причин Оценщиком сделан вывод: рыночная стоимость (РС) на объекты, аналогичные оцениваемому в целом имеет тенденцию к дальнейшему повышению на 3-5% на конец 2021 г.

Реклама по продаже деловой недвижимости сосредоточена в следующих источниках информации:

- <https://www.avito.ru>, <http://www.rostreal.ru>, <http://rostov.life-realty.ru>;
- каталоги риэлтерских фирм "Юпитер", "Лендгруп", "Перспектива" и др. на период оценки.

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

В анализе рынка недвижимости настоящего отчета рассматриваются объект – жилой дом, общей площадью 77,2 м². Данный вид недвижимости оценивается различно в зависимости от месторасположения, качества внутренней отделки, наличия парковки, подъездов и прочего.

№ п.п.	Площадь, м ²	Ст.стоимость объекта, руб.	Ст.стоимость за м ²	Назначение объекта	Местоположение	Площадь земельного участка, м ²	Состояние объекта	Источник
1	64,0	1 400 000	21 875,00	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	3600	Жилое	https://www.avito.ru/azov/doma_dachi_kotyedzhii/doma_64_m_na_uchaslike_36_sot_2061736123
2	88,0	1 800 000	20 454,55	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Новониколаевка.	3500	Жилое	Дом 89 м ² на участке 35 сот. на продажу в Самарском Купить дом в Самарском Авито (avito.ru)
3	45,0	500 000	11 111,11	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кугей.	900	Жилое	https://www.avito.ru/peshkovo/doma_dachi_kotyedzhii/doma_45_m_na_uchaslike_9_sot_2108650899
4	57,0	950 000	16 666,67	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Порт-Катон.	2000	Жилое	https://www.avito.ru/rostovskaya Oblast/aleksandrovka/doma_dachi_kotyedzhii/doma_57_m_na_uchastke_20_sot_2012199103

Исходя из анализа рыночной среды и местоположения объекта оценки, Оценщиком был сделан вывод, что спрос и предложение на недвижимость, аналогичную оцениваемой, в Азовском р-не Ростовской области средний.

Анализ ценообразующих факторов рынка недвижимости

Сравнивая объекты недвижимости, выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов. Экономические (мелзокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние

- ✓ внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- ✓ межвидовые – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- ✓ объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. Торт - процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Торт является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс торт не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках оценки, но вынесена за пределы структуры распределения факторов. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 - Жилые дома - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С. 245 значение корректировки на торт для активного рынка для жилых домов находится в диапазоне 4,9%-11,9% (расширенный интервал) при среднем значении - 8,4 %.

Границы расширенного интервала значений скидки на торт

Таблица 134

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений жилых домов		
1. Дачи	9,7%	5,7% – 13,8%
2. Дома	8,4%	4,9% – 11,9%
3. Таунхаусы	8,2%	4,9% – 11,6%
4. Коттеджи	8,9%	5,3% – 12,5%

2. Условия продажи - корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типична: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо: уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшают в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе

Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14а.

расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию стоимость коммерческой недвижимости зависит от того, для какой ситуации продаётся недвижимость: продажа на аукционе, банкротство собственника и т.д.

3. Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

4. Местоположение – пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в реальную составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных оценочных зонах, в населенных пунктах разных категорий и т.д. Если объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор.

В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах города, является его местонахождение.

Зонирование территорий городов и населенных пунктов, основанное на подобном анализе, приведено в виде таблицы.

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал
1.Дачи, 2.Дома		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73 0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62 0,67
Прочие населенные пункты	0,53	0,50 0,55

Зависимость стоимости объекта от местонахождения в пределах города приведено в Справочнике оценщика недвижимости-2018 – жилые дома. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. – С.71, таб.10.

Таблица 10

объект оценки	1.Дачи, 2.Дома	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	1,00	1,18	1,35	1,56	1,89	
II	0,85	1,00	1,15	1,33	1,60	
III	0,74	0,87	1,00	1,16	1,40	
IV	0,64	0,75	0,86	1,00	1,21	
V	0,53	0,62	0,72	0,83	1,00	

5. Общая площадь (фактор масштаба). Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является общая площадь, которая состоит из суммы площади всех частей объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении,

за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта от объекта-аналога.

При определении корректировки на площадь учитывался коэффициент торможения для поправки на размер. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})\text{Kt}, \text{ где:}$$

Кор.пл. - величина корректировки на площадь;

Soo - площадь объекта оценки;

Soc - площадь объекта сравнения;

Kt - коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилые дома, стр.148 и составил для жилых домов (-0,15).

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 58

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2 Дома,	-0,15	-0,14	-0,17
3 Таунхаусы			
4. Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2.Дома,	-0,15	-0,09	-0,22
3.Таунхаусы			
4. Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

6. Наличие коммуникаций - большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказывать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта. Зависимость стоимости объекта от наличия коммуникаций приведено в разделе Анализ земельных участков.

7. Физическое состояние жилого дома в целом - определяет состояние конструктивных элементов объекта. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе оценки произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Различают следующие виды физического состояния:

Хорошее состояние - имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента: повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет; имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

Удовлетворительное состояние - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии: имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки; имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации, износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

Неудовлетворительное состояние - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки попрек кирпичей; большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали.

Зависимость стоимости объекта оценки от физического состояния приведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018 - Жилые дома - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С.170-173.

Матрица коэффициентов

Таблица 78

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог		
			хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-	
	удовл.	0,82	1	1,33	
	неудовл.	-	0,75	1	

8. Состояние отделки помещений (потребность в ремонте) - в значительной степени влияет на его стоимость. Объекты жилой недвижимости со свежим ремонтом стоят дороже, чем те объекты, где требуется проведение косметического или капитального ремонта. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки помещений, следует использовать корректировку на потребность в ремонте помещений.

Зависимость стоимости объектов жилой недвижимости от потребности в ремонте отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2018 - Жилые дома - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С. 184.

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Обеспеченность земельным участком - данный фактор учитывает наличие свободных (незастроенных) территорий для возможного выделения участка и дальнейшей продажи земельного участка или для строительства дополнительных улучшений земельного участка.

В анализе рынка земельных участков настоящего отчета рассматриваются объекты – земли населенных пунктов. Данный вид имущества оценивается различно в зависимости от месторасположения, размера, разрешенного использования, наличия подъездов и прочего.

№ п/п	Площа дн., м ²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м ²	Категория земель	Местоположение	Источник
1	1 100	359 000	326,36	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская.	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/27472165-11-0-sot-359000-rub-ul-azovskaya-azov
2	1 450	380 000	262,07	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://onreal.ru/khutor-pavlovka/kupit-uchastok/32199170
3	1 800	600 000	323,33	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/39126056-18-0-sot-600000-rub-hut
4	1 000	320 000	320,00	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка, ул.Вершикова.	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/226967050/

Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются⁹:

⁹ на основании информации предоставленной консалтинговой компанией «Консалтинг Технологии», г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 60, БЦ «Гедон», тел. (863) 288-81-81. Аналитик: Старченко Ирина Сергеевна, дата опроса 02.02.2021г.)

Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенныхных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

• качество прав - состав имущественных прав - отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога. Наиболее целесообразно и оптимально рассматривать объекты с одинаковыми правами. Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице (Таблица 1-6)¹⁰.

Таблица 1

Наименование показателя	Назначение земель	Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,84	0,83 0,85
	под офисно - торговую застройку	0,85	0,84 0,86
	под МЖС	0,86	0,84 0,87
	под ИЖС	0,86	0,84 0,87

Таблица 2

Наименование показателя	Назначение земель	Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,75	0,73 0,76
	под офисно - торговую застройку	0,77	0,75 0,78
	под МЖС	0,79	0,77 0,80
	под ИЖС	0,80	0,78 0,82

Таблица 3

Объект оценки	цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренды
собственность	1,00	1,19	1,33	
долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12	
краткосрочной аренды	0,75	0,89	1,00	

Таблица 4

Объект оценки	цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренды
собственность	1,00	1,18	1,30	
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11	
краткосрочной аренды	0,77	0,91	1,00	

Таблица 5

Объект оценки	цены земельных участков под МЖС	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренды
собственность	1,00	1,16	1,27	
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09	
краткосрочной аренды	0,79	0,92	1,00	

Таблица 6

Объект оценки	цены земельных участков под ИЖС	аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренды
собственность	1,00	1,16	1,27	

¹⁰ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера П. А. Земельные участки часть 2, гл.8, п.8.1.

Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14A.

Объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
	краткосрочной аренды	0,80	0,93	1,00

• условия продажи:

- отличие цены предложения от цены сделки - если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости (Таблица 7,8)¹¹

Таблица 7

Наименование показателя	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% 12,5%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% 10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% 16,3%
Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6% 12,2%
Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% 9,9%

Таблица 8

Наименование показателя	Среднее	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3% 16,4%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3% 14,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3% 20,6%
Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0% 15,8%
Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3% 13,3%

• местоположение - стоимость объектов недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистралей; от близости к крупным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности. Разница в стоимости между хорошим и отличным местоположением колеблется в пределах от 5% до 10%, а между удовлетворительным и хорошим местоположением колеблется в пределах от 10% до 15%⁹.

• физические характеристики:

- площадь земельного участка - на рынке существует закономерность, при которой с увеличением площади объекта цена объекта, из расчета на кв.м. или га., снижается и наоборот. Значения диапазона масштабного фактора для земельных участков в таблице (Ошибка! Источник ссылки не найден.9-11)¹²;

Таблица 9

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения)					
Объект оценки	Площадь, кв.м.	аналог			
		<1	1-2,5	2,5-5	>10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95

¹¹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2, гл.12, п.12.2.

¹² принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2, гл.9, п.9.1.

Таблица 10

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения)						
Объект оценки	Площадь, кв.м.	аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	
		1,0	1,14	1,28	1,44	
		0,88	1,00	1,12	1,26	
		0,78	0,90	1,00	1,13	
		0,70	0,79	0,89	1,00	
>3		0,66	0,76	0,85	0,95	
					1,00	

Таблица 11

Земельные участки под ИЖ						
Объект оценки	Площадь, кв.м.	аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	
		1,00	1,05	1,15	1,24	
		0,95	1,00	1,09	1,17	
		0,87	0,92	1,00	1,08	
		0,81	0,85	0,93	1,00	
>10000		0,79	0,83	0,90	0,97	
					1,00	

• Наличие коммуникаций:

- электроснабжения на участке;
- газоснабжения на участке;
- водоснабжения и канализации на участке;

Значение диапазонов для земельных участков с разным назначение представлены в таблице (Таблица 12)¹³.

Таблица 12

Наименование показателя	Назначение земель	Значение	
		Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	под ИЖС	1,20	1,16 - 1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08 - 1,32
	под индустриальную застройку	1,19	1,08 - 1,32
	под МЖС	1,22	1,18 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	под ИЖС	1,23	1,19 - 1,28
	под офисно - торговую застройку	1,22	1,12 - 1,34
	под индустриальную застройку	1,19	1,08 - 1,32
	под МЖС	1,23	1,18 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	под ИЖС	1,19	1,14 - 1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08 - 1,32
	под индустриальную застройку	1,16	1,05 - 1,29
	под МЖС	1,19	1,14 - 1,25

Кроме того:

- для офисно – торговой застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹⁴:
- Расположение относительно красной линии, в среднем составляет 36% (доверительный интервал 31-41%);
- для индустриальной застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹⁵:

¹³ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2, гл.9, п.9.3.

¹⁴ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.

¹⁵ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.

Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке, в среднем составляет 14% (доверительный интервал 13-15%);

Вывод по анализу рынка, к которому относятся объекты оценки:

На основании проведённого анализа сделан вывод, что средняя стоимость жилых домовладений аналогичных оцениваемому на дату оценки составляла от 4 000 руб./м² до 8 000 руб./м². Стоимость земельных участков аналогичных оцениваемому дату оценки составляла от 260 руб./м² до 350 руб./м

Стоимость 1 м² оцениваемых объектов попадает в данный интервал стоимости, следовательно, расчёт рыночной стоимости объектов оценки, произведённый оценщиком в рамках данного отчёта, был точен.

16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

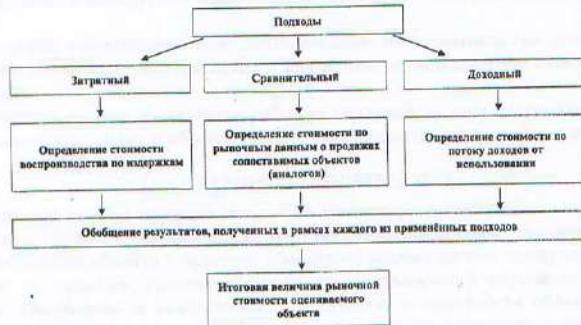
Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Не применялся
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты.

При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания).

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из примененных подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.

16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что осведомленный инвестор, проявляя должную благородную, несет за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам и цене, например, нежилого помещения или части площади нежилого помещения.

Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если имеется возможность точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на рыночную стоимость.

В процессе работы над определением рыночной стоимости объекта оценки Оценщик в отчете пришел к выводу, что использование затратного подхода является неподходящим

- отсутствия проектно-сметной документации на строительство дома и его отдельных элементов, или актов ввода их в эксплуатацию с указанием даты и сметной стоимости строительства конкретного объекта;
- отсутствия полных комплектов рабочих чертежей во всех частях проекта строительства для составления локальных и объектных смет строительства оцениваемого объекта.

16.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую платит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, ценах по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиками принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичному объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке аналогичных объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получения в результате такого использования дохода.

Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества достоверной и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений. Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.



Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:2455, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, кадастровый номер 61:01:010401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14/А.

Определение стоимости сравниваемых земельных участков, представленных в оценке

В настоящее время в г. Ростове-на-Дону и населенных пунктах Ростовской области при продаже жилой недвижимости практически отсутствует система приобретения земельных участков по нормативной цене, т.е. при продаже объектов недвижимости между участниками сделки учитывается рыночная стоимость закрепленных за ними земельных участков.

Для определения рыночной стоимости земельного участка были выбраны объекты – аналоги, которые приведены в таблице:

№ п/п.	Площадь, м ²	Старость участка, руб.	Категория земель	Местоположение		Источник
				Ст-мость за м ²	Адрес	
1	3 800	490 000	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Западо-Обрив.	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/s-zaupadno-obriv/sale-land-lot/358977881-340-5ot-490000-rub-ul-buildmopog-peshikovo	
2	4 000	550 000	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Западо-Обрив.	https://dom.mirkvartir.ru/245935805/	
3	2 835	380 000	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Западо-Обрив.	https://dom.mirkvartir.ru/227532663/	
4	3 900	450 000	Земли населенных пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Западо-Обрив.	https://rostov-region.afl.ru/azovskiy-rayon/zaymo-obriva/kupit-uchastok/2000357457	

Таблица расчёта стоимости земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:561 с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п/п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		Аналог №3	Аналог №4
				Аналог №1	Аналог №2		
1	Источник информации			https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/37472165-11-0-sot-3590000-rub-ul-azovskaya-zagor	https://onealtru/khutor-pavlovka/kypil-uchastok/s2199170	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/39126036-18-0-sot-600000-rub-lot	https://rostov-crian.ru/sale/suburban/226967050/
2	Стоимость объекта	руб.		35900000	380 000,00	600 000,00	320 000,00
3	Площадь, м ²	м ²	1 600,00	1 100,00	1 450,00	1 800,00	1 000,00
4	Стоимость 1 м ² объекта	руб./м ²		326,36	262,07	333,33	320,00
5	Условия финансирования	%	Единоврем. оплата	Единоврем. оплата	Единоврем. оплата	0	0
6	Корректировка			326,36	262,07	333,33	320,00
7	Скорректированная стоимость Условия пользования	руб./м ²	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	0%	0%
8	Корректировка стоимости Переводение права	%	Право собственности	Право собственности	Право собственности	0%	0%
9	Скорректированная стоимость Местоположение и окружение	руб./м ²	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	0%	0%

Очерт. об об определении рыночной стоимости земного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0401:501, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с.Панюкова, ул.Азовская, 14, и земельного участка Азовский р-н, х.Панюкова, ул.Азовская, 14А.

	Корректировка	Сколько процентов рыночной стоимости Наличие коммуникаций	%	руб./м ²	14.	14.	
10	Корректировка				0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка	Рядом	%	326,36	262,07	333,33	0,00%
	Корректировка	Рядом	%	0,00%	0,00%	0,00%	320,00
	Корректировка	Рядом	%	326,36	262,07	333,33	0,00%
11	Транспортная доступность	Попеч. автотранспортом	%	0	0	333,33	320,00
	Корректировка	Попеч. автотранспортом	%	0	0	Попеч. автотранспортом	Попеч. автотранспортом
12	Сколько процентов стоимости на продажу		%	326,36	262,07	333,33	0
	Корректировка	Рядом	%	-5,60%	-5,60%	320,00	
13	Сколько процентов стоимости	руб./м ²	%	308,08	247,39	314,66	
	Модуль суммы корректировок	руб./м ²	%	5,60%	5,60%	5,60%	-5,60%
14	Вес (рейтинг наименности)	руб./м ²	%	0,25	0,25	0,25	0,25
15	Взвешенная стоимость (вес)	руб./м ²	%	77,02	61,85	78,67	75,52
16	Сумма квадратных стоимостей	руб./м ²	%		293,06		
17	Общий вес	руб./м ²	%				
18	Стоимость земельного участка	руб./м ²	%	1,00			
19	Стоимость объекта оценки	руб.	%	468 896			

Таблица расчёта стоимости земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0401:2455 с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Элемент сраницения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Объекты сравнения	
						Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации			https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/2742165-11-0-sol-359000-rub-ul-azovskaya-azov	https://onestreal.ru/khutor-pavlovka/kyptit-uchastok/5321919170	https://multilisting.su/r-n-azovskiy/h-pavlovka/sale-land-lot/39126056-18-0-sol-600000-rub-hut	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/22697050/
2	Стоимость объекта	руб.		359,000,00	380,000,00	600,000,00	320,000,00
3	Площадь	м ²		1 600,00	1 100,00	1 450,00	1 000,00
4	Степень 1 земельного участка	руб./м ²			262,07	333,33	320,00
5	Условия финансирования			0	Единораз. оплата	Единораз. оплата	Единораз. оплата
6	Сколько процентов стоимости	руб./м ²		326,36	262,07	333,33	320,00
7	Условия продажи			326,36	262,07	333,33	320,00
8	Категория земель	%		0%	0%	0%	0%
	Корректировка	руб./м ²		326,36	262,07	333,33	320,00
	Предполагаемые прибыли	%		0%	0%	0%	0%
	Корректировка	руб./м ²		326,36	262,07	333,33	320,00
	Корректировка	руб./м ²		326,36	262,07	333,33	320,00
	Категория земель	%		0%	0%	0%	0%
	Корректировка	руб./м ²		0	0	0%	0%



Соглашение об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:010401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:2455, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А

	Скорректированная стоимость	руб./м ²	326,36	262,07	333,33	320,00
Местоположение и оружие			Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Российская обл., Азовский р-н, х.Павловка. ул.Бориспольская,
9 Корректировка	%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./м ²	326,36	262,07	333,33	320,00	
Наличие компьютерной	%	Район	Район	Район	Район	
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./м ²	326,36	262,07	333,33	320,00	
Транспортная доступность	%	Полный автотранспортом	Полный автотранспортом	Полный автотранспортом	Полный автотранспортом	Полный автотранспортом
11 Корректировка	%	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м ²	326,36	262,07	333,33	320,00	
Скидка на продажу	%					
12 Корректировка	%	-5,60%	-5,60%	-5,60%	-5,60%	-5,60%
Скорректированная стоимость	руб./м ²	308,08	247,39	314,66	302,08	
13 Модуль суммы корректировок		5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	
14 Вес (рейтинг платежности)		0,25	0,25	0,25	0,25	
15 Выведенная (сумма стоимости х вес)	руб./м ²	77,02	61,85	78,67	75,52	
16 Сумма выведенных стоимостей			293,06			
17 Общий вес		1,00				
18 Стоимость 1 м ² объекта	руб./м ²	293,06				
19 Стоимость объекта оценки	руб.	468 996				

Объяснение корректировок

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемыми. В качестве элементов сравнения, по которым производится отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия финансирования. Корректировка, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. По сопоставимым объектам осуществление финансирования предполагается в денежных средствах (как и для Объекта оценки), что характерно для современного российского рынка, следовательно, корректировка в данном случае не требуется.

Условия продажи. Данная корректировка проводится для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают следующие ситуации: продажа на аукционе, банкротство собственника и т.д. В нашем случае корректировка не проводится, так как условия продажи аналогичны - аналоги продаются на открытом рынке.

Передаваемые права. Стоимость земельного участка зависит от объема передаваемых прав (право собственности, право аренды, право общей долевой собственности и др.). В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости. Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:

До 3 лет (краткосрочная аренда) – в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства; в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта, в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

До 10 лет - на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений;

До 25 лет - в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

До 49 лет - для размещения линейных объектов; в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению стоимости обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Зависимость стоимости земельного участка от объема передаваемых прав отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2018 – Земельные участки. Часть 2 – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С. 72-78.

Данная корректировка проводится для объектов-аналогов, отличающихся от Объекта оценки по виду передаваемых прав. Объект оценки принадлежит на правах собственности, аналоги также принадлежат собственникам на праве собственности, следовательно, корректировка на права собственности не применяется.

Категории земель. Участки аналоги и оцениваемый участок относятся к одной и той же категории земель, поэтому корректировка по данной позиции не вносится.

Месторасположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо

проводить ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- а) парковка;
- б) подъезд;
- в) и г) интенсивность движения пешеходов и автотранспорта;
- д) транспортная.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов - это отношение и является корректировкой на местоположение.

Расчет экспертной комплексной корректировки на местоположение представлен ниже в таблице:

Характеристика местоположения	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог	Объект оценки
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
Парковка	3	3	3	3	3
Подъезд	3	3	3	3	3
Интенсивность движения пешеходов	3	3	3	3	3
Интенсивность движения автотранспорта	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	4	4	4	4	4
Сумма всех факторов	17	17	17	17	17
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка на местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Наличие коммуникаций. Если на земельный участок заведены коммуникации (водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение), то такой участок стоит дороже.

Электроснабжение - система обеспечения объектов электрической энергией. В рамках данной корректировки учитывается подключение или возможность подключения объекта к линиями электропередач от центрального поставщика.

Водоснабжение - процесс обеспечения объекта недвижимости водой соответствующего качества в соответствии с целевым назначением.

Водоотведение (канализация) - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидкых продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водой.

Газоснабжение - организованная подача и распределение газового топлива для нужд объектов недвижимости, позволяющая осуществлять довольно экономичное отопление, а также может принимать участие в технологических процессах.

Зависимость стоимости земельного участка от наличия коммуникаций (усредненно по городам России) отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2018 - Земельные участки. Часть 2 - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С. 166, табл.60.

Скидка при продаже. Процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Торг является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс торга не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 - Земельные участки. Часть 2 - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. - С. 254 значение корректировки на торги для земельных участков под ИЖС находится в диапазоне 5,3%-13,3% (расширенный интервал для активного рынка).

Размер общей площади. В результате анализа рынка была выявлена зависимость стоимости единицы площади земельного участка от площади земельного участка: с увеличением площади участка уменьшается стоимость единицы площади. Площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на

Отчёт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

поверхности проекции. Значение корректировки принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости - Земельные участки - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018 - С. 102, табл.35.

Вес (рейтинг надёжности). Согласно ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из суммы модуля всех внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна сумме модуля внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу

$$d_j = \frac{k_j^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

где d_i - вес каждого аналога;

j - количество аналогов (от 1 до j);

k_i - сумма модуля корректировок каждого аналога.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

По итогам расчётов сделан вывод, что рыночная земельных участков, определённая методом сравнения продаж (сравнительным подходом) составляет на дату оценки:

937 792 (девятьсот тридцать семь тысяч семьсот девяносто два) рубля,

в том числе:

Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Рыночная стоимость
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Итого:		937 792

Очевидец № 6
61.01.01010101202 и земельный участок общей площадью 1600 м², кадастровый номер расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Панюкова, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:01010401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Панюкова, ул.Азовская, 14.

Определение стоимости сравнимым подходом жилого дома общей площадью 77,2 м², представленного в оценке публикации по объектам аналогам приходом недвижимого имущества берётся по внутреннему общему капитальных строений.

Объекты сравнения и расчёт стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом приведены в нижеследующих таблицах. Копии источников публикаций по объектам аналогам представлены в приложении к отчёту.

Таблица расчёта с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Площадь, м ²	Стоимость объекта, руб.	Степень застройки, м ²	Назначение объекта	Местоположение	Площадь земельного участка, м ²	Состояние объекта	Источник
1	64,0	1 400 000	21 875,00	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Панюкова	3600	Жилое	https://www.avito.ru/azov/doma_dachi_kotedzhii/dom_64_m_na_uchastke_36_sot_2061736123
2	88,0	1 800 000	20 454,55	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Новоникольская	3500	Жилое	Дом 88 м ² на участке 35 сот. на природу в Самарском Купить дом в Самарском Авито (авито.ру)
3	45,0	500 000	11 111,11	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кутей.	900	Жилое	https://www.avito.ru/pestikovo/doma_dachi_kotedzhii/dom_45_m_na_uchastke_9_sot_2108620399
4	57,0	950 000	16 666,67	Жилой дом	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пор-Катан.	2000	Жилое	https://www.avito.ru/rostovskaya Oblast/doma_dachi_kotedzhii/dom_57_m_na_uchastke_20_sot_2012199103

Таблица расчёта с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объекты сравнения	Аналог №4	
1	Стоимость объекта	руб.	руб.	https://www.avito.ru/azov/doma_dachi_kotedzhii/dom_64_m_na_uchastke_36_sot_2061736123	Дом 88 м ² на участке 35 сот. на природу в Самарском Купить дом в Самарском Авито (авито.ру)	https://www.avito.ru/balaysk/doma_dachi_kotedzhii/dom_52_m_na_uchastke_2_sot_1236988916	https://www.avito.ru/rostovskaya/Oblast/doma_dachi_kotedzhii/dom_57_m_na_uchastke_20_sot_2012199103	https://www.avito.ru/rostovskaya/Oblast/doma_dachi_kotedzhii/dom_52_m_na_uchastke_20_sot_2012199103	
	Площадь земельного участка	м ²	м ²	1 400 000	1 800 000	500 000	900,00	950 000	2 000
	Стоимость 1 м ² земельного участка в районе расположения объекта аналога	руб./м ²	руб./м ²	1 600,00	3 600,00	3 500,00	900,00	900,00	293
2	Скорректированная стоимость	руб.	руб.	1 054 800	1 025 500	263 700	586 000	586 000	293
3	Плотность 1 м ² объекта	м ²	м ²	345 200	774 500	236 300	364 000	364 000	293
4	Передаваемое право	%	право собствен.	64,00	88,00	45,00	57,00	57,00	293
4	Корректировка Скорректированная стоимость	руб./м ²	руб./м ²	5 393,75	8 801,14	5 251,11	6 385,96	6 385,96	293
	Стоимость	руб.	право собствен.	0%	0%	право собствен.	право собствен.	0%	293

Очерт об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:010401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:0401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

	единицами измерения, оплаты	единицами измерения, оплаты	единицами измерения, оплаты	единицами измерения, оплаты
5 Корректировка Скорректированная и стоимость	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ²
6 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
7 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
8 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
9 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
10 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
11 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
12 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
13 Корректировка Скорректированная и стоимость	%	%	%	%
14 Модуль суммы корректировок				
15 Вес (рейтинг)				

Отчет об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:010401:120 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х Павловка, ул Азовской, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:010401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х Павловка, ул Азовская, 14А.

Надежность	Внешняя (стоимость х ве) руб./м ²	1 098,64	1 792,69	1 069,59	1 390,74
Сумма изъятых стоимостей					5 261,66
Общий вес	1,00				
Стоимость 1 м ²	руб./м ²	5 261,66			
объекта					
Стоимость объекта	руб.	4 062 000			
оценки					

Объяснение корректировок

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые права. Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и оцениваемые, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок.

Условия финансирования. Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Состояние рынка. Данная корректировка является последней из последовательных корректировок. Она отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, изменения экономики в стране и др.

Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т. д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка на объекты-аналоги, которые были выставлены на продажу менее полугода назад.

Конструктивная особенность объекта. Корректировка по данной позиции вносилась в зависимости от привлекательности объекта. Корректировка вносилась «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А. г.Нижний Новгород, 2018 г.

Месторасположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы.

- парковка;
- подъезд;
- интенсивность движения пешеходов и автотранспорта;
- транспортная доступность.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов.

- это отношение и является корректировкой на местоположение.

Характеристика местоположения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Парковка	3	3	3	3	3
Подъезд	3	3	3	3	3
Интенсивность движения пешеходов	3	3	3	3	3
Интенсивность движения автотранспорта	4	4	4	4	4
Транспортная доступность	4	4	4	4	4
Сумма всех факторов	17	17	17	17	17
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка на местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Составление объекта. Корректировка выполнена согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А, г.Нижний Новгород, 2018 г., п.5.3, стр.173, табл.78.

Коммуникации. Корректировка на наличие коммуникаций выполнена согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А, г.Нижний Новгород, 2018 г., п.5.5, стр.197, табл.93, стр.206, табл.100, табл.206, стр.106 табл.211.

Размер общей площади. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А, г.Нижний Новгород, 2018 г., п.5.1, стр.153, табл.61.

Скидка при продаже. Для непроданных объектов-аналогов применена корректировка в -8%, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Жилые дома», под редакцией Лейфера Л.А, г.Нижний Новгород, 2018 г., п.7.2, стр.245, табл.133.

Вес (рейтинг надёжности). Согласно ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доля объектам-аналогам присваиваются исходя из суммы модуля всех внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна сумме модуля внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{j=1}^J k_j^{-1}},$$

где d_i - вес каждого аналога;

j - количество аналогов (от 1 до J);

k_i - сумма модуля корректировок каждого аналога.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость жилого дома общей 77,2 м², представленный к оценке, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет:

406 200 (четыреста шесть тысяч двести) рублей

16.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозируемого времени. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом.

Это достигается путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в настоящую стоимость.

Доходный подход допускает наличие двух источников потенциального дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- доход от эксплуатации объекта по назначению.

В оценке, при использовании доходного подхода учитывают, что стоимость имущества определяется, как стоимость прав на получение приносимых ею (недвижимостью) доходов. Доходный подход применяется для объектов недвижимости, стабильно приносящих доход на дату оценки, активно присутствующих на рынке недвижимости, и как следствие, доход которых можно спрогнозировать на определенный период времени.

Но, учитывая те факты, а именно:

- жилой дом, по словам Заказчика, не планируется сдаваться в аренду. Даже если спрогнозировать сдачу квартиры в настоящий момент в долгосрочную аренду, то стоимость, полученная в рамках доходного подхода, будет значительно искажать ее действительную стоимость.

- несмотря на существующий в Ростовской области развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Кроме того, многие параметры, используемые в доходном подходе, определяются экспертно (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.). Данные факторы снижают достоверность определяемого значения стоимости.

В рамках этих аргументов оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода.