

Индивидуальный предприниматель
Селютина Наталья Александровна

Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 027704-1 от 10.08.2021г.
Свидетельство о членстве в Ассоциации СРОО "СВОД" №1018 от 16.11.2018г.
Страховой полис №922/2463255037 от 04.10.2023г. Страховое общество «Ресо-Гарантия»



Отчет об оценке №1504/24

Определение рыночной стоимости жилого дома, площадью 26,7 кв.м. с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенной по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9.

Исполнитель:

ИП Селютина Наталья Александровна

Заказчик:

Администрация Нижнекаменского сельсовета
Алтайского района Алтайского края

Дата проведения оценки:

15 апреля 2024 года

Дата составления отчета:

15 апреля 2024 года

г.Новоалтайск, 2024г.

15 апреля 2024г.

Главе Нижнекаменского сельсовета
Алтайского района
Алтайского края
Аносовой М.В.

Уважаемая Марина Владимировна!

В соответствии с контрактом об оценке недвижимого имущества №1504/24 от 15.04.2024г оценщиком Селютиной Натальей Александровной произведена оценка рыночной стоимости жилого дома, площадью 26,7 кв.м. с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9. Предполагаемое использование результатов оценки - для информирования заказчика.

Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на – **15.04.2024г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки, которая на дату оценки составляет:

150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, в том числе:

стоимость жилого дома составляет:

24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей,

стоимость земельного участка составляет:

126 000 (Сто двадцать шесть тысяч) рублей

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки. (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022г., №611 от 25 сентября 2014г., стандарты и правила Ассоциации СРО «СВОД»). Описание оцениваемого объекта, информация и источники ее получения, анализ и методика выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной информации.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету, Вы можете обратиться непосредственно к нам.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать для Вас услугу.

Оценщик

Н.А.Селютина

Содержание

стр.

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4-5
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках	5-6
4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6-7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
6. Описание объекта оценки	7-11
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	8-10
6.1.1. Описание местоположения	8-9
6.1.2. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки.	9
6.1.3. Функциональные характеристики	9
6.1.4. Экономические внешние факторы	9-10
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	10
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	10
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	11
6.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки	11-17
7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	11-12
7.2. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	12-15
7.3. Анализ наиболее эффективного использования	15-17
8. Описание процесса оценки объекта оценки	17-36
8.1. Общие понятия процесса оценки	18
8.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	18-19
8.3. Определение стоимости земельного участка	19-31
8.4. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	31-36
9. Согласование результатов	36-38
10. Определение ликвидационной стоимости объекта	38-41
11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	41
11.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки	41
11.2. Перечень нормативных актов	41
11.3. Перечень методической литературы	42
11.4. Перечень источников внешней информации	42
12. Подпись оценщика	42
Приложения	42

1. Основные факты и выводы

Таблица №1.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основания для проведения оценки	Контракт №1504/24 от 15.04.2024г.
Объект оценки	Жилой дом, площадью 26,7 кв.м., с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственники	Муниципальное образование Нижнекаменский сельсовет Алтайского района Алтайского края
Балансовая стоимость	Принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены
Текущее использование	Жилой дом с земельным участком
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Сравнительный подход	148 025,00
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости¹ объекта оценки	
150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, в том числе: стоимость жилого дома составляет: 24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей, стоимость земельного участка составляет: 126 000 (Сто двадцать шесть тысяч) рублей	

2. Задание на оценку

Таблица №1.2.

Объект оценки	Жилой дом, площадью 26,7 кв.м., с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9
Имущественные права на объект оценки	Право собственности, принадлежащее юридическому лицу, ограничения (обременения) объекта оценки – не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение цены объекта оценки для информирования заказчика, ограничения определяются оценщиком самостоятельно
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15.04.2024г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на документах, предоставленных Заказчиком, и пояснениях Заказчика, которые считаются достоверными. Технические характеристики объекта оценки приняты по данным визуального осмотра и технической документации.

¹НДС не облагаются сделки, связанные с реализацией жилых домов, жилых помещений и долей в них, а также операции по передаче доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир (пп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Сведения о Заказчике:

Полное наименование юридического лица	Администрация Нижнекаменского сельсовета Алтайского района Алтайского края
Юридический адрес:	659631, Алтайский край, Алтайский район, с. Нижнекаменка, ул. 60 лет Октября, 80 Тел/факс 8(38537)27-441, 27-343
ОГРН	1022201907090, Дата присвоения ОГРН: 09.10.2002
Реквизиты	ИНН 2232002548 / КПП 223201001

Сведения об Оценщике:

Ф. И. О.	Селютина Наталья Александровна
ОГРНИП, дата присвоения ОГРНИП	№ 318222500028508 от 10.04.2018г.
ИНН	220806478707
Почтовый адрес, телефон, e-mail	658080, г. Новоалтайск, ул. Деповская, 12-43, тел: 8-983-174-4016, Selutina4016@mail.ru
Сведения о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации СРОО «СВОД», - реестровый номер № 1018, имеющей место нахождение 109004 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Сведения о свидетельстве	Свидетельство Ассоциации СРОО «СВОД» №1018 от 16.11.2018г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» №027704-1 от 10.08.2021г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 240016561 от 06 июня 2014 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховой полис №922/2463255037 от 04.10.2023г. Страховое общество «Ресо-Гарантия»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.

Сведения о независимости юридического лица и оценщика (ст. 11 ФЗ №135)

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, не является аффилированным лицом заказчика.

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.

Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

При проведении оценки вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, отсутствовало.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: *Не привлекались.*

4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические, юридические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты

составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Оценка основана на документах, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометной «допущение».

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Также оценщик использовал **стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией СРО «СВОД»**. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Ассоциации СРО «СВОД».

6. Описание объекта оценки

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию на оценку является: Жилой дом, площадью 26,7 кв.м., с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9.

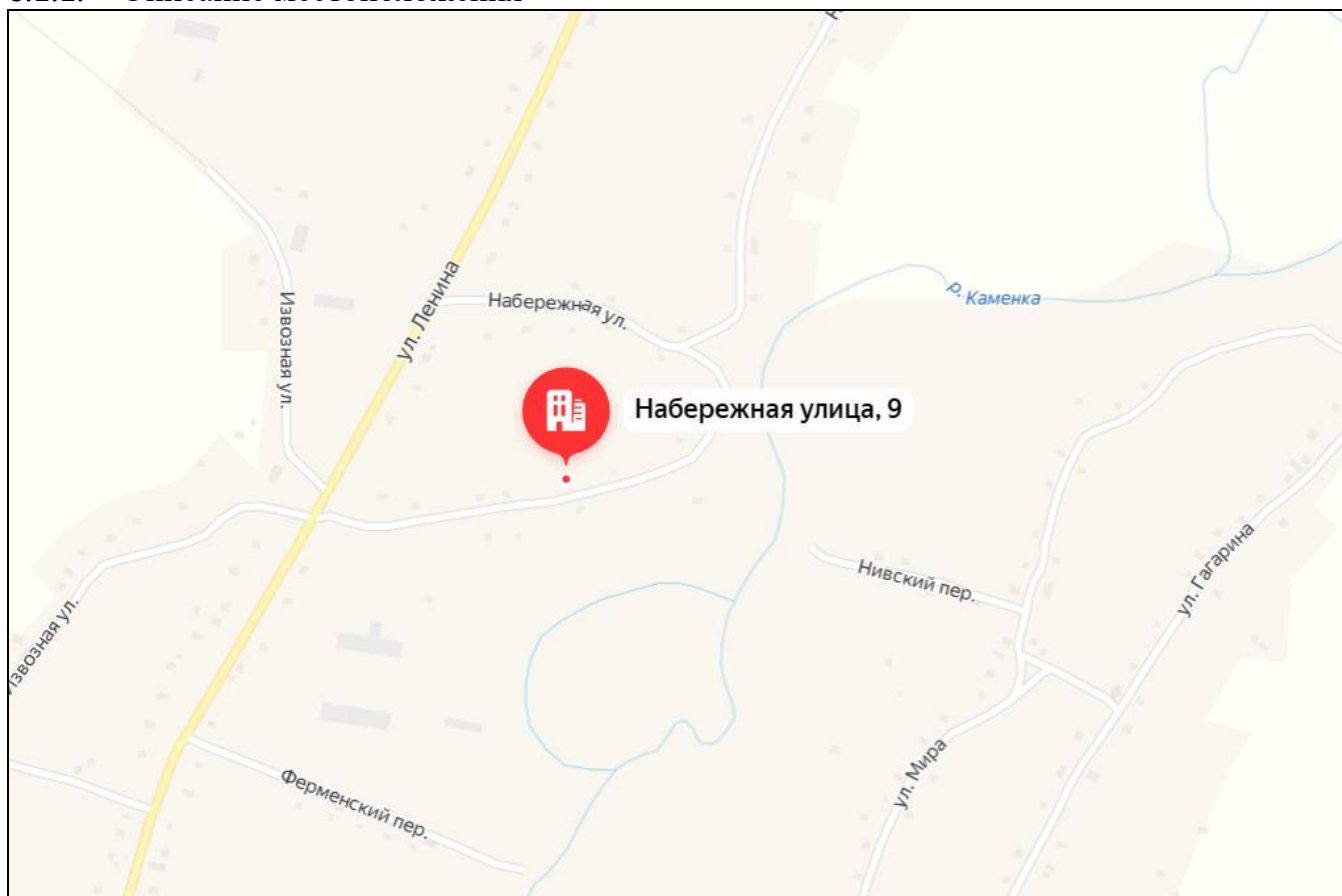
Имущественные права

Таблица №6.1. Описание имущественных прав
Жилой дом

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-103120383 от 03.05.2023г.
Вид права	Право собственности.
Субъект (субъекты) права	Муниципальное образование Нижнекаменский сельсовет Алтайского района Алтайского края
Объект права (по документам)	Жилой дом, площадью 26,7 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9. Кадастровый номер:22:02:030003:402
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-103240128 от 03.05.2023г.
Вид права	Право собственности.
Субъект (субъекты) права	Муниципальное образование Нижнекаменский сельсовет Алтайского района Алтайского края
Объект права (по документам)	Земельный участок. Площадь: 3 000,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 22:02:030003:161. Адрес: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

6.1.1. Описание местоположения



Оценщиком были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице №6.2:

Таблица №6.2. Описание местоположения

Наименование	Характеристика
Адрес	Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижнекаменка, ул. Набережная, д. 9
Округ, район	-
Локальное местоположение	Заглублен в квартал
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая малоэтажная застройка
Транспортная доступность	Средняя
Обеспеченность общественным	Хорошая

Наименование	Характеристика
транспортом (субъективная оценка)	
Близость к скоростным магистралям	Жилой дом заглублен от автомагистрали.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Средняя
Экологическая обстановка района	Хорошая, объекты промышленной инфраструктуры в непосредственной близости не обнаружены
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

6.1.2. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки

Физическое состояние объекта оценки, определено на основании визуального осмотра от 15.04.2024г.

Таблица №6.3. Физическое состояние

Наименование	Характеристика
Состояние жилого дома	<i>Наружные стены – из прочих материалов; Перекрытия – деревянные утепленные; Кровля – двухскатная, шиферная; Проемы оконные – деревянные Внутренняя отделка – побелка, окрашивание пола. Инженерное обеспечение – коммуникации отключены. Жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, не пригоден для проживания и эксплуатации.</i>

6.1.3 Функциональные характеристики².

Объект оценки по своим архитектурным и объемно-планировочным параметрам аналогичен объектам в своем окружении и отвечает сложившимся на дату проведения оценки требованиям.

6.1.4 Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами, расположенными в том же населенном пункте Алтайского края. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

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

На основании представленных Заказчиком документов³ были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице №6.4.

Таблица №6.4. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки

Наименование	Характеристика
I. Характеристики земельного участка	
Площадь участка, кв.м.	3 000,0
Кадастровый номер	22:02:030003:161
Категория земельного участка	земли населенных пунктов
Назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства
Коммуникации	Отключены
Ландшафт	Спокойный, рельеф – ровный.
Удобство подъезда	Грунтовая дорога.
Престижность района	Хорошая
Перспективы роста или снижения цен на участки в данном районе	Относительная стабилизация
II. Количественные характеристики улучшений	
Тип здания	Жилой дом на земельном участке
Памятник архитектуры	нет
Этажность	1/0
Год постройки	2000
Общая площадь, кв. м	26,7
Жилая площадь, кв.м.	-
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Высота, м.	2,50
Дополнительная существенная информация	-

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки используется в качестве жилого помещения (жилой дом на земельном участке).

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

Отсутствуют.

6.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-103120383 от 03.05.2023г.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-103240128 от 03.05.2023г.

7. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В разделе использованы материалы, взятые из открытых источников: публичных городских изданий газет: «Из рук в руки», «Купи-продай», журнала «Недвижимость Алтай», информация Интернета.

³ Копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки. **

7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости
- * субъекты рынка
- * процессы функционирования рынка
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют

- * земельные участки;
- * жилье (жилые здания и помещения);
- * нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- * жилая;
- * общественно-деловая;
- * производственная;
- * инженерных и транспортных инфраструктур;
- * рекреационная;
- * сельскохозяйственного использования;
- * специального назначения;
- * военных объектов;
- * иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- * многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- * индивидуальные и одно - одно семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- * офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- * здания правительственных и административных учреждений;
- * культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- * религиозные объекты.

7.2. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Общая ситуация.

Земельный рынок вот уже много лет является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных сегментов рынка недвижимости. Начало своего существования земельный рынок ведет с начала 1993 года, когда на основании Федерального закона от 23.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков...» стало возможным осуществление сделок с земельными участками.

Стоимость земель на территории Алтайского края зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются:

- удаленность от столицы краевого центра;
- удаленность от автотрассы;
- разрешенный вид использования земель.

Очевидно, что для строительства объектов недвижимости, в том числе и жилья, девелоперам необходимы подготовленные земельные участки. Одной из первых инициатив нового Президента РФ стала инициатива по резкому увеличению предложения земель под жилищное строительство за счет неиспользуемых министерствами и ведомствами земель.

Описание ситуации сегментов рынка. Рынок жилой недвижимости можно разделить на два крупных сегмента:

- первичный рынок жилой недвижимости (жилые дома от застройщиков, еще не имевшие хозяев);
- вторичный рынок жилья (жилые дома, уже имевшие хозяев).

Оба сегмента рынка в Алтайском крае находятся *в развивающемся состоянии*.

Факторы ценообразования. На разброс цен жилой недвижимости (индивидуальных жилых домов с земельными участками) обычно влияют следующие физические факторы:

- местоположение;*
- стадия строительства окружающей застройки;*
- материал стен;*
- площадь строения;*
- площадь земельного участка;*
- наличие коммуникаций;*
- развитость инфраструктуры;*
- уникальность ландшафта;*
- тип и состояние внутренней отделки.*

Далее проводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости Алтайском крае, в котором расположен Объект оценки.

Местоположение (направление и удаленность от столицы краевого центра). Направление и удаленность от столицы краевого центра оказывает большое влияние на

стоимость объекта недвижимости. С удалением от районного центра наблюдается тенденция снижения стоимости земельных участков. Но с другой стороны сейчас наблюдается тенденция к повышенному спросу на земельные участки и дома в так называемых «коттеджных поселках», расположенных в 20-30 км. от районного центра в экологически чистых местах. Стоимость недвижимости и земельных участков в таких населенных пунктах может быть сопоставима с ценами районного центра.

Практически все параметры здесь на одинаково высоком уровне, однако цена квадратного метра значительно отличается от предложений в том же районном центре. Здесь приобретают особняки граждане определенной социальной категории, для которых важны престиж поселка и ландшафт прилегающей территории. Социальная инфраструктура закрытых поселков никогда не привязывала к себе покупателей этого сегмента, поскольку у собственника дома имеется в наличии не один автомобиль. Дети ходят в определенную школу, а взрослые получают медицинскую помощь в конкретном учреждении здравоохранения.

Материал стен. Дома, сделанные из кирпича имеют более высокую стоимость, чем деревянные дома, так как кирпичные дома имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей, дома же со стенами из шлакоблоков предлагаются на уровне деревянных. Значительно ниже в цене дома сборнощитовые или с каркасно-засыпными стенами (понижение стоимости до 25-35% по сравнению с деревянными). Повышает привлекательность деревянных домов облицовка кирпичом (что повышает долговечность и противопожарные свойства здания и часто улучшает его внешний вид, сохраняя способность «дышать», присущую древесине и натуральным материалам). Дома из бетонных блоков и панелей также долговечны и капитальны, как и кирпичные, однако, пользуются меньшим спросом у населения.

Площадь строения и участка. На рынке Республики Алтай в целом прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м объекта недвижимости в зависимости от площади объекта: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше цена 1 кв. м. общей площади. Особенно это касается домов (квартир) с разницей площадей в 2 и более раз и размером до 50 кв.м. (особенно до 30 кв.м.) и земельных участков, расположенных в черте города, либо его пригороде и в зоне до 20-30 км от города (в сельской местности чаще оперируют площадью земельного участка, приходящуюся на приусадебную часть и используемую под сад и огород; дополнительно покупатель информируется о возможности использовать еще участок под посадку картофеля, который может быть расположен в продолжении основного участка, либо в отдельном месте, вплоть до аренды его на летнее время).

Наличие коммуникаций. Один из важнейших факторов, влияющих на цену индивидуальных жилых домов, — наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость.

Например:

Неосвоенный отдельный участок без подведенных коммуникаций стоит меньше, чем освоенный с коммуникациями. Жилому дому расположенному на земельном участке, без подведенных, а следовательно и подключенных коммуникаций присуща более низкая цена, чем жилому дому подключенному к коммуникациям.

Развитость инфраструктуры. Наиболее востребованы индивидуальные жилые дома, окружение которых обладает необходимым минимумом объектов инфраструктуры в пределах шаговой (до 5 минут пешком) доступности (магазины или мини-маркет, школа, детский сад, амбулатория, аптека, клуб, сельская администрация, детская площадка и т.п.). Различие цен индивидуальных жилых домов с развитой и неразвитой инфраструктурой (при равенстве иных факторов влияющих на стоимость) может составлять до 5-15% и более от цены объекта с развитой инфраструктурой.

Уникальность ландшафта. Наличие на территории или вокруг нее зеленого массива, водоема (собственной береговой линии), рельеф участка и качество панорамного обзора в значительной степени повышают привлекательность будущей покупки.

Тип и состояние внутренней отделки. Данный фактор наиболее сильно влияет на стоимость жилого дома в рамках одного района. Затраты на внутреннюю отделку можно условно разделить на несколько групп:

- затраты на проведение простой внутренней отделки (побелка, окраска, обои, в сан.узлах – плитка);
- затраты на проведение улучшенной внутренней отделки (ламинат или линолеум, обои под окраску, потолочные плиты, керамическая плитка новых образцов);
- затраты на проведение внутренней отделки евростандарта (ламинат, паркет, линолеум, теплые полы, выравнивание стен и потолка, отделка ГКЛ с последующей окраской, стеклопакеты, сантехника соответствующего уровня).

На сегодняшний день в *Алтайском крае* на рынке ремонтно-строительных работ средняя стоимость простой отделки, включая стоимость материалов, составляет порядка от 500 до 1 000 рублей за 1 кв.м. общей площади, а стоимость работ по проведению улучшенной внутренней отделки находится в диапазоне от 2 500 до 5 000 рублей.

Диапазон цен. Основные выводы по **ценам предложений** на рынке жилых домов, расположенных в с.Нижекаменка Алтайского района Алтайского края, в зависимости от их технического состояния, материала стен, площади представлены в таблице №7.1.

Таблица №7.1.

Наименование	Диапазон средних цен предложения, тыс. руб.
Жилые дома на земельном участке (площадью от 25 кв.м. благоустроенные)	<i>от 150</i>

Дополнительная информация по состоянию рынка недвижимости на дату оценки, по величине применения поправок и корректировок к стоимости предложений, приведенных в средствах массовой информации, запрашивалась у представителей агентств недвижимости. В качестве экспертов приняты:

1) Общество с ограниченной ответственностью «АН «Индустриальное», адрес: г. Барнаул, Павловский тракт, 136: исполнительный директор Ракина Марина Сергеевна, стаж работы - 10 лет, тел. 8-903-949-56-57.

2) Общество с ограниченной ответственностью «АН «Грандэ», адрес: г. Барнаул, пр. Красноармейский, 114: Авсюкевич Геннадий Георгиевич, стаж работы - 15 лет, тел. 8-902-998-52-50.

3) Общество с ограниченной ответственностью «Вилль», адрес: г. Барнаул, ул. Деповская, 12: Распопова Людмила Юрьевна, зам.директора, стаж работы -15 лет, тел. 8-913-215-84-44.

7.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Объектом оценки является: Жилой дом, площадью 26,7 кв.м. с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижекаменка, ул. Набережная, д. 9.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Юридическая законность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Физическая возможность. Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал

конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

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

Максимальная стоимость. Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Критерием наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Варианты использования объекта оценки в отличие от существующего варианта использования предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию объекта недвижимости, что, в свою очередь, может повлечь переоформление целевого назначения земельного участка и его разрешенного использования.

- *Физически возможные варианты использования:* помещения Объекта оценки позволяют продолжать использования его в текущем качестве без проведения капитального ремонта.
- *Законодательно разрешенные варианты использования:* законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет. Напротив, на Объект оценки в качестве жилого дома оформлено право собственности.
- *Экономическая целесообразность:* возможность эксплуатировать далее объект без проведения в нем работ по реконструкции и модернизации, что подтверждается состоянием Объекта оценки.
- *Наибольшая доходность:* наиболее доходное использование оцениваемого объекта среди аналогичных вариантов: обычно под нежилые помещения переводят жилые помещения имеющие выход на «красную линию», в местах наибольшей проходимости потенциальных потребителей услуг, расположенные как правило, вблизи мест пересечения транспортных магистралей, шоссе, остановочных пунктов, в данном случае отрезок проезда Параллельного, на котором расположен Объект оценки, расположен в спокойном месте, предназначенном для жилья, условия перевода в нежилое не являются целесообразными, предпочтительнее оставить Объект оценки в текущем использовании.

Выводы.

Учитывая назначение и текущее использование земельного участка, на котором расположена квартира (объект оценки) единственным использованием объекта оценки, соответствующим представленным выше критериям, будет являться - **использование объекта оценки в качестве жилого дома с земельным участком.**

8. Описание процесса оценки объекта оценки

Согласно заданию целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для информирования заказчика.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7,9), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Определение понятия рыночной стоимости

– Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 6 ФСО №2 «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

Согласно п. 16. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8.1. Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта

оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

8.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Нет достаточного количества информации для применения данного подхода.

В сравнительном подходе для оценки будет применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу в данном регионе. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Он основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При применении **доходного подхода** анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Доходный подход для оценки не применялся вследствие недостаточности достоверной информации о величинах позволяющих прогнозировать будущие доходы, связанные с объектом оценки.

Выводы: Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован один подход – **сравнительный**.

8.3. Определение стоимости земельного участка

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- * сравнительный подход;
- * доходный подход;
- * затратный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках

сравнительного подхода используются

- * метод сравнения продаж,
- * метод выделения,
- * метод распределения,

доходного подхода используются

- * метод капитализации земельной ренты,
- * метод остатка,
- * метод предполагаемого использования,

элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

8.3.1. Определение стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

Метод сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж;
2. внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);
3. расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов. При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

В качестве единицы сравнения, как правило, следует использовать характерную для данного сегмента рынка единицу измерения (например, стоимость гектара, квадратного метра земельного участка).

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения:

1. имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.п.; условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.п.; условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.; условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.;

2. время заключения сделки с объектом-аналогом;

3. местоположение и окружение;

4. правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;

5. физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;

6. доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по первым пяти элементам сравнения осуществляется на зависимой основе последовательно, а именно: каждая последующая корректировка выполняется на базе результата предыдущей. При этом последовательность корректировок не имеет значения.

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по остальным элементам сравнения выполняется на независимой основе следующим образом:

1. определяется алгебраическая сумма поправок в абсолютном или относительном (процентном) выражении;

2. данная сумма используется для внесения поправки в цену аналога, полученную после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием количественных и качественных методов.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ издержек, анализ вторичных данных.

Метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Метод графического анализа заключается в определении поправок с использованием графиков и номограмм.

Метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки вклада затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

Метод анализа вторичных данных заключается в определении поправок к цене объекта аналога по элементам сравнения на основе соответствующих данных, опубликованных в печати.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу и итоговое значение стоимости объекта оценки может быть определено простым усреднением конечных результатов корректировок каждого аналога. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или не учете каких-то элементов сравнения. Не учет каких-то элементов сравнения может быть обусловлен объективными причинами, например, пассивностью рынка сделок с объектами, сопоставимыми с оцениваемым. В этом случае оценка

итогового результата стоимости простым усреднением не может быть признана приемлемой. При наличии больших различий в результатах корректировок цен аналогов в качестве итогового результата целесообразно использовать их средневзвешенное значение, или при наличии большого количества аналогов — статистическое значение моды как наиболее часто встречающееся значение числового ряда.

8.3.2. Расчет стоимости земельного участка

В рамках данного отчета стоимость земельного участка рассчитана с применением метода **прямого сравнительного анализа продаж**, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли – продажи.

Анализ сделок, заключенных на рынке земли производился с использованием данных периодических изданий: информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости «Купи-продай», «Из рук в руки», «Недвижимость Алтай» и официальных Интернет-сайтов.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В процессе оценки проводится анализ ценообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков (удаленность от центральных транспортных магистралей, остановок общественного транспорта), проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице №8.1., в стоимость которых последовательно вносились поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица №8.1. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка, Прямой пер.	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка, пер. Ждановский 13а	с. Нижнекаменка, Набережная улица, д. 9
Общая площадь, м²	1 500,0	1 500,0	1 800,0	3 000,0
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	150 000р.	180 000р.	210 000р.	
Доступные коммунальные услуги	электричество, вода	электричество, вода	электричество, вода	условно без коммуникаций
Наличие улучшений	Ветхий дом	Ветхий дом	Ветхий дом	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Источник информации	https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3908193946 от 24.03.2024г тел.8-960-939-75-98	https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3583585672 от 07.04.2024г тел.:8-960-952-47-00	https://www.avito.ru/altayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_3908768606 от 28.03.2024г тел.8-960-950-02-46	

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, принятого как условно свободного от застройки.

Таблица №8.2. расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, м²	1500	1500	1800	3000,0
Цена предложения	150 000р.	180 000р.	210 000р.	
Стоимость 1 м²	100р.	120р.	117р.	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Корректировка "на торг"	-20%	-20%	-20%	

Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на переданные права собственности	0%	0%	0%	право собственности
Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	80р.	96р.	94р.	
Корректировка на площадь земельного участка	-6%	-6%	-4%	3000,0
Стоимость после корректировки	75р.	90р.	90р.	
Корректировка на подъезд	0%	0%	0%	удобный
Стоимость после корректировки	75р.	90р.	90р.	
Корректировка на доступные коммунальные услуги	-30,0%	-30,0%	-30,0%	свет, вода
Стоимость после корректировки	53р.	63р.	63р.	
Корректировка на наличие улучшений	-30%	-30%	-30%	предположительно свободный от застройки
Стоимость после корректировки	37р.	44р.	44р.	
Скорректированная стоимость	79 500р.	94 500р.	113 400р.	
Количество нескорректированных позиций:	6	6	6	
Удельный вес	0,333	0,333	0,333	1,000
Стоимость 1 м² с учетом удельного веса	12р.	15р.	15р.	42р.
Стоимость земельного участка свободного от застройки, определённая сравнительным подходом:				126 000р.

Внесение поправок:

1. *Переданные права собственности.* В Российской Федерации земельные участки могут находиться на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения (только для физических лиц), постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования. Подобранные объекты – аналоги № 2 и №3 находятся в собственности, как и объект оценки. Корректировка не требуется. Объект – аналог №1 находится на праве аренды. Корректировка принята в размере 14%.

2. *Условия финансового расчета приобретения недвижимости.* Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась. Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты. Корректировка отсутствует.

3. *Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается. Отклонений от чистоты сделок по всем объектам-аналогам нет. Корректировка отсутствует.

4. *Дата продажи.* Корректировка учитывает динамику цен на рынке недвижимости. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на 15.04.2024года. Корректировка не требуется.

5. *Место расположения.* Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Земельные участки на малофункциональных территориях, как правило, дешевле земельных участков с аналогичным местоположением, но расположенных на многофункциональных территориях. Все подобранные аналоги имеют схожее по привлекательности местоположение. Корректировка не требуется.

6. *Типичная скидка при продаже.* Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 25%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. По объектам – аналогам предполагается торг в размере 20%.

7. *Подъезд.* Объекты-аналоги по своим характеристикам совпадают с Объектом оценки, корректировка не требуется.

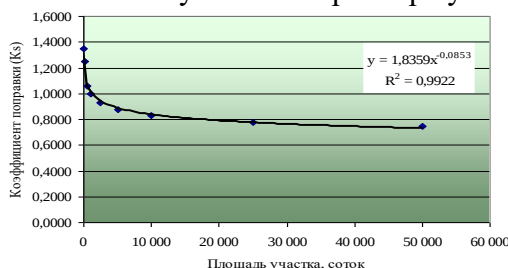
8. *Поправка на целевое назначение.* Различные виды использования земли имеют разную рентабельность и, как следствие, различные рыночные стоимости земельных участков в зависимости от вида использования. Поправка на целевое назначение земельного участка вносится только в том случае, если объекты-аналоги имеют другое целевое назначение, отличное от Объекта оценки. В данном случае все имеют схожее назначение. Корректировка не требуется.

9. *Доступные коммунальные услуги.* По анализу рынка земельных участков можно сказать, что большинство земельных участков выставлены на продажу с подведенными к участку коммуникациями. Подобранные аналоги имеют электричество и водопровод. Корректировка принята в размере 30%.

10. *Улучшения.* Данная поправка применяется в зависимости от наличия улучшений на земельном участке. Подобранные объекты – аналоги имеют улучшения в виде ветхих домиков. Корректировка принята в размер 30%.

11. *Различие в площади.* Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости)

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица №8.3. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	3 000	1 500	1 500	1 800
Коэффициент корректировки (K_s)	0,9274	0,9838	0,9838	0,9687
Корректировка, %		-6%	-6%	-4%

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет: **126 000 руб.**

8.4. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок жилой недвижимости с.Нижнекаменка Алтайского района Алтайского края относительно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже жилой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

8.4.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням (исходя из результатов анализа рынка объекта оценки рассматриваются характеристики элемента объекта оценки вклад которого наибольший в стоимость объекта оценки (например – жилого дома или земельного участка) аналогичным по площади дома с наличием земельного участка, сопоставимый по местоположению и конструктивным особенностям жилого дома): функциональное, конструктивное, параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (материал стен, количество комнат, площадь, благоустройство и т.д.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже жилых домов с земельными участками в с.Нижнекаменка Алтайского района Алтайского края. На дату оценки в газетах «Из рук в руки», в журнале «Недвижимость Алтай» и интернет сайтах к продаже предлагаются жилые дома, расположенные в с.Нижнекаменка Алтайского района Алтайского края, различные по площади, материалу стен, по типу внутренней отделки. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице №8.6.

Таблица №8.6 Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Описание объекта	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой на земельном участке
Назначение	Жилое			
Местоположение	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка, ул. Ленина	Алтайский р-н, с. Нижнекаменка, Песчаная ул., 8	с.Нижнекаменка, ул.Набережная, д.9
Переданное право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, м²	20,0	26,6	35,0	26,7
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные	Из прочих материалов
Наличие коммуникаций	электричество, скважина, автономная канализация, ПВО	электричество, скважина, автономная канализация, ПВО	электричество, скважина, автономная канализация, ПВО	Коммуникации отключены
Земельный участок, кв.м.	4 000	4 680,0	4 000,0	3 000,0
Состояние улучшений объекта сравнения	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Не удовлетворительное состояние
Цена предложения, руб.	450 000р.	634 140р.	350 000р.	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Источник информации	https://www.avito.ru/altayskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_20_m_na_uchastke_40_sot_2181916567 от 28.03.2024г тел.8-967-817-16-43	https://www.avito.ru/altayskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_266_m_na_uchastke_468_sot_3434586980 от 07.04.2024г. тел.:8-958-702-95-55	https://www.avito.ru/altayskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_40_sot_3886490275 от 28.03.2024г тел.:8-981-402-29-34	

8.4.2 Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является 1 кв. м. общей площади жилого помещения (частного жилого дома). Таким образом, для дальнейших расчетов единиц сравнения является цена 1 кв. м. общей площади жилого дома.

8.4.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- факт сделки;
- время продажи/предложения;
- разрешенный вид использования земли;
- стадия строительства;
- физические характеристики.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.4.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице №8.7.

Таблица №8.7. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Номер объекта сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Общая площадь, м ²	20,0	26,6	35,0	26,7
Цена предложения	450 000р.	634 140р.	350 000р.	
Стоимость 1 м ²	22 500р.	23 840р.	10 000р.	
Сделка/ предложение	предложение, торг	предложение, торг	предложение, торг	
Корректировка "на торг"	-20%	-20%	-20%	
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на переданные права собственности	0%	0%	0%	право собственности
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на условия финансового расчета	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на условия продажи	0%	0%	0%	рыночные
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на дату продажи	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	

Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на общую площадь дома	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки	18 000р.	19 072р.	10 000р.	
Корректировка на размер и состояние земельного участка	-15%	-17%	-15%	3000
Стоимость после корректировки	15 300р.	15 830р.	8 500р.	
Корректировка на материал стен	0%	0%	0%	деревянные
Стоимость после корректировки	15 300р.	15 830р.	8 500р.	
Корректировка на наличие благоустройства	-20,00%	-20,00%	-20,00%	Коммуникации отключены
Стоимость после корректировки	12 240р.	12 664р.	6 800р.	
Корректировка на наличие надворных построек	0%	0%	0%	условно без надворных построек
Стоимость после корректировки	12 240р.	12 664р.	6 800р.	
Корректировка на состояние объекта сравнения	-55,0%	-55,0%	-20,0%	Из прочих материалов
Стоимость после корректировки	5 508р.	5 699р.	5 440р.	
Скорректированная стоимость	110 160р.	151 593р.	190 400р.	
Количество нескорректированных позиций:	8	8	8	
Удельный вес	0,333	0,333	0,333	1,00
Стоимость 1м ² с учетом уд. веса	1 834р.	1 898р.	1 812р.	5 544р.
Стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом:				148 025р.

Расчет корректировок.

1. Передаваемые права. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом, долгосрочной арендой или другими обременениями. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и Объекту оценки. Корректировка отсутствует.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по объектам-аналогам, условия совершения сделок принимаются как стандартные: рыночные. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 0%.

4. Факт сделки (уторговывание). Корректировка на снижение цены в процессе торга отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 25%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. В результате телефонных переговоров установлено, что по объектам – аналогам предполагается торг не более 20%.

5. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены 15.04.2024 года. Корректировка по данному элементу сравнения равна 0%.

6. Местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. В данном случае все объекты – аналоги расположены в с.Нижнекаменка, в непосредственной близости с объектом оценки и имеют схожее, по своей привлекательности местоположение. Корректировка не требуется.

7. Материал стен. Дома, сделанные из кирпича имеют более высокую стоимость, чем деревянные дома, так как кирпичные дома имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей, дома же со стенами из шлакоблоков предлагаются на уровне деревянных. Значительно ниже в цене дома сборнощитовые или с каркасно-засыпными стенами (понижение стоимости до 25-35% по сравнению с деревянными). Повышает привлекательность деревянных домов облицовка кирпичом (что повышает долговечность и противопожарные свойства здания и часто улучшает его внешний вид, сохраняя способность «дышать», присущую древесине и натуральным материалам). Дома из бетонных блоков и панелей также долговечны и капитальны, как и кирпичные, однако, пользуются меньшим спросом у населения. Корректировка не требуется.

8. Площадь улучшений. Поправка на разницу в площади взята по табл.54 справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А.Лейфера, Жилые дома, 2019г.

Таблица 54

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

9. Наличие коммуникаций. Все подобранные объекты – аналоги имеют водоснабжение, местную канализацию и ПВО, а коммуникации объекта оценки отключены. Корректировка принята в размере 20%.

10. Корректировка на размер земельного участка. Размер земельного участка продаваемого с домом может существенно влиять на стоимость объекта в целом. Подобранные объекты – аналоги имеют земельные участки большего размера. Корректировка принята в размер 15% для объектов – аналогов № 1 и №3, для объекта – аналога №2 принята корректировка в размере 20%.

11. Корректировка на состояние. Поправка вносится исходя из того, что жилые дома в лучшем состоянии стоят дороже, чем аналогичные по остальным параметрам, имеющие на момент продажи худшее состояние.

Величина данной поправки определяется экспертным путем на основе стоимости стройматериалов:

- небольшой косметический ремонт (замена обоев, напольного покрытия, побелка потолков) от 500 руб. до 1000 руб. за кв.м.
- косметический ремонт (замена обоев, напольного покрытия, побелка потолков, замена сантехники, замена керамической плитки)- от 1500 руб. до 2000 руб. за кв.м.
- капитальный ремонт (перепланировка, выравнивание стен, замена обоев, напольного покрытия вместе с полом, штукатурка, побелка потолков, замена: сантехники, труб водопровода и канализации, керамической плитки, окон, дверей) - от 2000 руб. до 4000 руб. за кв.м.

- «евроремонт» (капитальный ремонт материалами высокого качества импортного производства) - от 5000 руб. до 20000 руб. за кв.м.

Допущение: Визуальный осмотр объектов-аналогов не производился. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании пояснений продавцов и при телефонном интервьюировании представителей продавцов.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов, вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта оценки и вывел общую стоимость.

Вывод: Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная на основе сравнительного подхода, на дату оценки составляет: **148 025 рублей.**

9. Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Поскольку в отчета об оценке использован один подход – сравнительный, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: Жилой дом, площадью 26,7 кв.м., с земельным участком площадью 3 000,0 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, Алтайский район, с.Нижекаменка, ул. Набережная, д. 9, по состоянию на 15.04.2024г. составляет (округленно)⁴:

150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, в том числе:

стоимость жилого дома составляет:

24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей,

стоимость земельного участка составляет:

126 000 (Сто двадцать шесть тысяч) рублей

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ (Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005).

⁴ Согласно анализу рынка (раздел 7 отчета об оценке) цена на аналогические объекту оценки объекты в рассматриваемом регионе указывается с точностью до десяти тысяч рублей.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

10.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

– *Документы, перечисленные в п.6.5. Раздела 6*

10.2 Перечень нормативных актов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

10.3 Перечень методической литературы:

- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, 2004г.
- Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости» Москва – 2003г.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости»-СПбГТУ, СПб, 1997г.
- Виноградов Д.В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владим. Гос. Ун-т, 2007г.

10.4 Перечень источников внешней информации

- «Недвижимость Алтай»,
- периодически обновляемая база «Consultant Plus»,
- Информация сети Internet.

Примечание: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

11. Подпись оценщика

В соответствии с требованиями п. 6 ФСО № 3 отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком, который провел оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик

_____ Селютина Н.А.
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки

