АЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, атратный и сравнительный подходы.

ри выборе и применении методов оценки оценщиком соблюдаются следующие ребования:

идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;

обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;

проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;

обосновывается выбор методов оценки;

обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и боснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

ри применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

используется процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

спользует любые математические методы согласования;

предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в вязи с их способностью приносить доходы. При этом должно соблюдаться условие возможности достоверного определения азмера доходов, которое способен генерировать оцениваемый объект или достоверного определения доли в общем доходе, риходящейся именно на оцениваемый объект.

Методы доходного подхода:

) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерно оступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использовани бъекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени

ри проведении настоящей оценки доходный подход оценки не применялся в следствие того, что собственником объекта ценки не предполагается его коммерческое использование.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого вляется ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых амятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других ъектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и или) экономически целесообразно.

Методы затратного подхода:

метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе спользования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе спользования сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), нормативы которых установлены в ациональной валюте;

метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения едвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости оспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки ндексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том лучае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами равнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен редложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имевших место на рынке ениваемого объекта до даты оценки, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество бъектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Методы сравнительного подхода:

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов едвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, вляется ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для спользования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного ультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

Метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Оценка земельных участков в зависимости от их назначения и имеющейся информации определяется в том числе следующими методами:

равнительного анализа;
развития;
разнесения (аллокации);
извлечения (экстракции);
остаточной стоимости;
капитализации земельной ренты.

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с налогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам редложений.

Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или бъединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и исконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью емли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является ера для распределения общей рыночной цены между землёй и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путём анализа атрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других ршениях.

Метод остаточной стоимости основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными лучшениями.

словие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или озможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от ммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному частку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

рименение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

боснование выбора подходов и методов

сходя из цели и назначения оценки, условий договора на оценку, полученных в ходе исследования данных, предоставленного ъема информации полученной от заказчика и своего профессионального опыта, оценщик пришел к выводу, что в данном лучае целесообразно применение метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

виду отсутствия достоверных данных о величине расходов и доходов, связанных с объектом оценки, Оценщиком было инято решение отказаться от применения методов доходного подхода.

связи с достаточным уровнем активности на рынке, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящей оценки.

12. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

- определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий и допущений);
- заключение договора, включающее задание на оценку;
- осмотр объекта оценки;
- предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной стоимости объекта оценки;
- согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту,
- проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
- выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Источником получения информации по данному методу являются данные о купле-продаже объектов недвижимости на интернет сайте **www.krisha.kz,** при помощи которого подбираются объекты-аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади жилого дома.

На основе анализа предложений по объектам жилой недвижимости было отобраны объекты-аналоги, по своим характеристикам наиболее близкие к оцениваемым.

Краткая характеристика объектов-аналогов

Характеристики	объект-аналог № 1	объект-аналог № 2	объект-аналог № 3
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Источник информации	https://krisha.kz/a/show/696546607?srchid=019e450c-a1e5-7f8f-b604-fc027a56876b&srchtype=filter&srchpos=2	https://krisha.kz/a/show/761199838?srchid=019e450e-f782-75ad-adf2-4fc0acfdacc4&srchtype=filter&srchpos=1	https://krisha.kz/a/show/1002000380?srchid=019e450a-e95e-7bf1-adf9-432aeb112176&srchtype=filter&srchpos=3
Цена предложения	Определение рыночной стоимости	Определение рыночной стоимости	Определение рыночной стоимости
Вид недвижимости	вторичный	вторичный	вторичный
Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности

Месторасположение		РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Шевченко 66	РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Байконыр 11 — Бывшая	РК, Бельбулак (Мичурино), Алматинская обл., Абая 86
Материал стен		Каркасно-камышитовый	Шлакоблок	Саман
Общая площадь, кв.м.		80	83,5	70
Размер участка, сот		15	16	17
Количество уровней		1	1	1
Год постройки		1973	1977	1970
Состояние отделки		хорошее	хорошее	хорошее
Целевое использование		для проживания	для проживания	для проживания
Надворные постройки		Имеются	-	-
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения, тенге		**50 000 000**	**56 000 000**	**28 000 000**
Цена предложения за 1 кв. м., тенге		625 000	670 659	400 000
Среднее значение		565 220		
Коэффициент вариации по площади		**7%**		
Коэффициент вариации по цене		**21%**		

По итогам сравнения объектов-аналогов с объектом оценки было установлено, что аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки, конкурируют с ним и сопоставимы по главным ценообразующим параметрам. В частности, объекты находятся в одном районе, одного целевого назначения и использования.

В качестве показателя, характеризующего сравнимость объектов, выбран коэффициент вариации по площади составил **12%**, коэффициент вариации по цене объектов-аналогов составил **4%**.

Обоснование корректировок

Корректировка **на переданные имущественные права** - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) По данному параметру объекты-аналоги и объект оценки не различаются, корректировка составила - 0%.

Корректировка **на торг**

Учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов в зависимости от состояния рынка на момент оценки, адекватности цены продавца, времени экспозиции, возможных ожиданий потенциального покупателя и др. аспектов. Корректировка на торг была определена на уровне среднего показателя диапазона данных Таблицы 4 Справочника оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 184 с. и составила минус 10%

Корректировка **на финансовые условия** - учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).

Корректировка **на условия продажи** - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).

Корректировка **на время продажи** - учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). По данному параметру объекты-аналоги и объект оценки не различаются, корректировка составила - 0%.

Корректировка **на месторасположение** - учитывает разницу цен в зависимости от месторасположения.

Одним из ценообразующих факторов является месторасположение объекта. В зависимости от целевого назначения земельного участка отдается то или иное предпочтение покупателями и собственниками. В зависимости от этого различаются и цены на объекты. При учете данной корректировки не учитываются различаются в конфигурации и размере земельного участка и пр. По данному параметру объекты-аналоги и объект оценки не различаются, корректировка составила - 0%.

Корректировка **на материал стен** - в данном случае следует учитывать основной материал строительства здания, а так же его общее состояние. Так, например, на текущий момент наибольшей популярностью (а соответственно и стоимостью) пользуются