Дворовые территории в этом районе преимущественно благоустроены, имеются детские площадки, зоны отдыха, парковочные места. В районе достаточно зелени, а также есть объекты досуга - спорткомплексы, культурные учреждения и места для прогулок.

Близость к крупным транспортным артериям, при этом относительная тишина и развитая социальная среда делают это местоположение привлекательным для проживания различных категорий населения - от молодых семей до пожилых людей.

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

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

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

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

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

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста кнормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

Затратный подход. Главное преимущество подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу строительства, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. В основу затратного подхода положен принцип замещения, в соответствии с которым максимальная стоимость недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Необходимо иметь ввиду, что данным методом оценивается не инвестиционная, а рыночная стоимость, для определения которой необходимо принимать во внимание изменения покупательского спроса. Этот факт должен быть учтен при оценке внешнего износа, величина которого должна быть исключена из полной восстановительной стоимости здания. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса. Таким образом, можно сказать, что затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства, стоимости замещения) недвижимости за вычетом износа. Расчет стоимости объекта оценки проводится на основе использования различных сборников (СНИП, УПВС, ЕНиР, ЕРЕР и др.). Термин «износ» в теории оценки понимается как утрата полезности объекта, а следовательно, и его стоимости по различным причинам, а не только вследствие фактора времени.

В практике оценки применяется несколько методов определения износа зданий и сооружений: метод срока жизни и метод разбиения на виды износа.

Метод срока жизни предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни так же, как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства.

Метод срока жизни может применяться либо для расчета суммарного износа, включающего физический, функциональный и внешний износ, либо для расчета только одного вида износа.

Метод разбиения на виды износа заключается в учете всех видов износа: устранимого физического, неустранимого физического, устранимого функционального, неустранимого функционального, внешнего. В соответствии с этим методом совокупный износ определяется как сумма физического, функционального и внешнего износа здания:

$$СИ = Ифиз + Ифункц + Ивн$$

Физический износ –потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно–климатических и других факторов.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания оценщик не располагает.

Согласно главы 2 статьи 7 стандарта оценки «Оценка недвижимого имущества», у затратного подхода имеются методологические ограничения, которые выражены в том, что затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В нашем конкретном случае рынок жилой недвижимости является достаточно развитым, и для недопущения погрешности при расчете стоимости оцениваемого объекта при существующем активном рынке и отсутствии уникальности здания оценщик счел целесообразным отказаться от методов затратного подхода.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Перед проведением анализа объекты-аналоги сравниваются/сопоставляются с объектом оценки с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения. Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

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

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

3) 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.

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода, оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в рамках настоящего отчета, ввиду того что рынок жилой недвижимости достаточно развит и имеются аналогичные объекты для сравнения с объектом оценки. А поскольку в открытых источниках имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сравнения с оцениваемым объектом, оценщиком принято решение использовать метод сравнительного анализа.

Доходный подход. Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий

изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;
- прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- прогнозирование потенциального валового дохода:
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;
- для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;
- рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;
- определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;
- применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;
- определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При проведении оценки, оценщиком установлено отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в этой связи оценщиком принято решение отказаться от методов доходного подхода.

В настоящем отчете оценщик пришел к выводу, что допустимым является использование метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, как наиболее соответствующего сложившимся условиям на рынке недвижимости.

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

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

1)определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий);

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
7) составление отчета об оценке.

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

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве наиболее важных факторов стоимости объекта оценки, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики и т.п.

При корректировке цен аналогов, в том числе учитываются:

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

• корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости объекта оценки;

• оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактор стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

• экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы, качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и пр.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Ввиду того, что отсутствует открытая информация о фактически совершенных сделках купли – продажи недвижимости, в качестве базы расчетов используются данные о предложениях на рынке недвижимости.

Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемым. После выбора единиц сравнения необходимо определить основные показатели (элементы) сравнения, используя которые, можно смоделировать стоимость исследуемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок по каждому выделенному элементу сравнения.

Исследование рынка и сбор информации о предложениях объектов аналогичных оцениваемому объекту. Перед проведением расчета объекты-аналоги сравниваются с объектом оценки по ценообразующему фактору. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним (п. 8 Стандарта «Оценка недвижимого имущества» Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519). Проведя анализ рынка аналогичной недвижимости г. Караганды, район Майкудук, оценщиком составлена сводная таблица, в которой указаны объекты недвижимости (трехкомнатные квартиры) с представленными в ней характеристиками, участвующие на рынке предложения на момент проведения оценки.

Таблица 4 «Анализ рынка недвижимости»

№ п/п	Наименование, характеристика, источник	Адрес	Целевое назначение	Физ.состояние	Площадь, кв.м	Этажность	Цена предложения, тенге	Цена за 1 кв.м, тенге
	Объект оценки							
1	Оцениваемый объект-Трехкомнатная квартира	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 16	Жилая квартира	удовлетворительное	54,6	3 из 3		
	Объекты аналоги (объекты аналогичные/сопоставимые объекту оценки)							
2	https://krisha.kz/a/show/10058673897srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 46	Жилая квартира	хорошее	71,6	1 из 3	22 000 000	307 263

	6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=3							
3	https://krisha.kz/a/show/762054689?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=6	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 25	Жилая квартира	хорошее	78,0	3 из 3	22 000 000	282 051
4	https://krisha.kz/a/show/10043807387srchid=019a71d9-e13a-78d0-b404-44ed2be0e161&srchtype=filter&srchpos=18	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 10	Жилая квартира	хорошее	73,0	2 из 4	23 000 000	315 068
5	https://krisha.kz/a/show/684661151?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=21	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 25	Жилая квартира	удовлетворительное, требуется ремонт	81,0	1 из 3	25 000 000	308 642
6	https://krisha.kz/a/show/693202088?srchid=019a71d9-e13a-78d0-b404-44ed2be0e161&srchtype=filter&srchpos=20	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 10	Жилая квартира	хорошее	72,2	4 из 4	22 000 000	304 709
7	https://krisha.kz/a/show/690259681?srchid=019a7e06-3338-752b-b6f5-4eff2b75aa98&srchtype=filter&srchpos=2	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 44	Жилая квартира	хорошее	89,0	1 из 3	21 000 000	235 955
8	https://krisha.kz/a/show/699789820?srchid=019aea35-ad40-7b7e-9285-5e170f42573d&srchtype=filter&srchpos=20	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского 18	Жилая квартира	хорошее	54,0	2 из 3	22 000 000	407 407

Как показал анализ рынка, стоимость 1 кв. м. аналогичных объектов в г. Шахтинск, варьируется в диапазоне 235 955- 407 407 тенге/кв.м (без учета корректировок и торга).

В данном случае, на стоимость объекта влияют первичные ценообразующие факторы, такие как местоположение - престижность района расположения здания, площадь, физическое состояние объекта- качество выполненной отделки. Также, в результате анализа рыночной информации выявлено, что год постройки для объектов жилой недвижимости является довольно субъективной характеристикой, влияние которой не всегда учтено в стоимости объекта, в связи с чем в ряде объектов может быть не обнаружено влияние данного фактора. Так, проведя анализ рынка аналогичных объектов, влияние на стоимость данного фактора не выявлено.

Определение объектов сравнения

Оценщиком по мере возможности проведена проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным. Тем не менее, однозначно определить содержание и характер будущих сделок не представляется возможным, поскольку в качестве объектов для сравнения используются предложения о продаже, т.е. на дату оценки сделки не заключены.

В качестве источников информации используются сведения, полученные из открытых источников, включая средства массовой информации (интернет-сайты «Крыша», «OLX» и др.).

При расчёте стоимости были использованы объекты-аналоги с датами предложения, максимально приближенными к дате осмотра оцениваемого объекта.

Для дальнейших расчетов были отобраны 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые с объектом оценки по указанным выше факторам.

У аналогов, участвующих в расчёте, наблюдаются схожие характеристики с оцениваемым объектом. Целевое назначение объектов также совпадает, что подтверждает корректность выбора аналогов для расчёта рыночной стоимости. Кроме того, местоположение объектов максимально приближено географически, что обеспечивает сопоставимость рыночных условий.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений показал, что максимально распространенная единица цены – общая площадь здания. Поэтому оценщик в качестве единицы сравнения выбрал цену за единицу общей площади – *тенге за 1 кв.м. общей площади помещения.*

Ниже будет представлена расчетная таблица, с использованием метода сравнительного анализа.