

Содержание

| | |
|--|----|
| Введение..... | 3 |
| 1. Теоретические аспекты особенностей массовой оценки объектов недвижимости..... | 4 |
| 1.1. Назначение и особенности массовой оценки недвижимости..... | 4 |
| 1.2. Методы и этапы проведения массовой оценки недвижимости..... | 5 |
| 2. Практические аспекты применения методов массовой оценки недвижимости на примере ЦФО..... | 9 |
| 2.1. Состав, структура и характеристика сегмента объектов недвижимости Центрального федерального округа..... | 9 |
| 2.2. Оценка на примере земельного участка в Московской области..... | 13 |
| 3. Рекомендации по совершенствованию применения методов массовой оценки объектов недвижимости..... | 20 |
| 3.1. Проблемы применения методов массовой оценки объектов недвижимости..... | 20 |
| 3.2. Возможные направления совершенствования применения массовой оценки объектов недвижимости..... | 21 |
| Заключение..... | 24 |
| Список использованных источников..... | 25 |
| Приложения..... | 26 |

Введение

Актуальность темы исследования определяется тем, что в последнее время в связи с тем, что методы массовой оценки признаны Законом об оценочной деятельности и Федеральными стандартами оценки в качестве основного инструмента для определения кадастровой стоимости, а кадастровая стоимость становится основой для начисления налогов на недвижимость, интерес к ним существенно повысился. В связи с выше сказанным появились публикации и монографии следующих авторов: В.Б. Безруков, В.Н. Бердникова, В.А. Боровкова, О.П. Гришина, В.А. Горемыкин, А.Г. Максимова, А.В. Пылаева. Это также дополнительно подчеркивает актуальность темы курсовой работы.

Кроме того, прокатилась волна семинаров, на которых проводится обучение методам массовой оценки практикующих оценщиков. При этом одной теме, наиболее важной, уделяется явно недостаточно внимания - теме точности методов массовой оценки и анализу последствий, к которым приводят в масштабах страны ошибки в определении кадастровой стоимости. Ее обсуждение чрезвычайно важно с точки зрения методологии определения кадастровой стоимости и перспектив ее дальнейшего развития. Тема точности оценки также важна с точки зрения проблемы ответственности оценщика и проблемы оспаривания результатов оценки и кадастровой стоимости. Следует отметить, что за рубежом вопросы точности давно вышли за рамки научных дискуссий и стали объектом методических разработок и стандартов.

Все сказанное выше определило цель курсовой работы - рассмотреть порядок и особенности массовой оценки объекта недвижимости.

При этом в качестве объекта исследования выступает процесс оценки объектов недвижимости, а в качестве предмета - массовая оценка.

Достижение цели потребовало решения следующих основных задач:

- описать методы массовой оценки объектов недвижимости;
- на конкретном примере рассмотреть оценку рыночной стоимости методами массовой оценки в Центральном федеральном округе;
- сформулировать предложения по совершенствованию методов массовой оценки рыночной стоимости недвижимости.

Цель и задачи исследования определили структуру курсовой работы: работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

1. Теоретические аспекты особенностей массовой оценки объектов недвижимости

1.1. Назначение и особенности массовой оценки недвижимости

Массовая оценка недвижимости применяется для определения стоимости большого числа объектов. Для этих целей используются стандартные методики и статистический анализ. Контроль качества полученных результатов на последнем этапе позволяет скорректировать главный недостаток этого вида оценки - отсутствие точности и индивидуального подхода к каждому конкретному объекту. Результаты также проходят процедуру сравнения с реальными рыночными ценами, и специалист оценивает степень отклонения по каждой группе объектов.

Раньше методы массовой оценки применялись для оценки имущества крупных организаций страны, таких как Сбербанк, Газпром, Роснефть, РЖД.

В настоящее время массовая оценка недвижимости активно применяется для определения кадастровой стоимости объектов городского, областного, регионального и федерального имущества, а также для целей налогообложения организаций и физических лиц, владеющих недвижимостью (оценивают, как городские земли, так и цеха предприятий, квартиры граждан). Именно данный вид оценки для этого подходит лучше всего - поскольку необходимо в сжатые сроки оценить сразу множество объектов различных видов.

Массовая оценка применяется и для целей приватизации: в настоящее время множество крупных государственных предприятий и организаций готовятся приватизировать большое число объектов недвижимости, которыми владеет.

Другими словами, всегда, когда речь идёт о необходимости оценить миллионы имущественных единиц, запускают массовую оценку. Она способна обеспечить потребности как государственного, так и частного сектора.

Базовая методология используется та же, что и при индивидуальной оценке. По сути массовая оценка недвижимости является подходом, который позволяет упростить процедуру оценивания большой группы объектов. Но при этом должно соблюдаться главное условие - объекты должны быть однородными, т.е. обладать одинаковыми техническими и прочими важными для определения цены характеристиками.

В случае массового подхода оценщик не проводит осмотр конкретного объекта, а ограничивается лишь сведениями из техпаспорта. При этом он не принимает во внимание такой немаловажный критерий как развитость инфраструктуры места нахождения дома/квартиры. Следовательно, массовая оценка недвижимости позволяет получить только ориентировочную стоимость реализуемого объекта. Иногда этого достаточно, в

связи с чем данной методикой пользуются, когда за короткий промежуток времени нужно оценить большое количество объектов.

Этот подход применим и к определению цены земельных наделов. Однако в РФ и ряде других стран (в Эстонии, Грузии, Белоруссии, Австрии) эта процедура отличается от методики, принятой в большинстве государств мира. В России кадастровая оценка земель как вид массовой оценки проводится отдельно для надела и для расположенных на нем объектов капитального строительства. В других странах предпочтение отдается комплексному подходу определения стоимости участка.

Сложно говорить о независимости оценки недвижимости обоих этих типов. Так, если вид разрешенного использования земель не установлен, методика определения кадастровой стоимости земельного участка предусматривает учет назначения возведенных на этом наделе объектов недвижимости.

В первую очередь для определённой однородной группы объектов определяются основные ценообразующие факторы. Учитываются движущие силы спроса и предложений на рынке достаточно обширной территории (например, области или даже региона). Данные сопоставляют с полученными в других регионах страны. На завершающем этапе проводится контроль качества или, как называют его в профессиональной среде, степень надежности результатов. Точность определения стоимости объектов проверяется статистическими данными.

Массовая оценка недвижимости позволяет в сжатые сроки оценить огромное число объектов - это её главный плюс. Но есть и существенный недостаток - как мы уже назвали, это отсутствие точности и индивидуального подхода. Каждый объект недвижимости уникален. И даже если многие характеристики его совпадают с группой однородных, может иметь место такое различие, которое существенно влияет на его стоимость.

1.2. Методы и этапы проведения массовой оценки недвижимости

Массовая оценка рыночной стоимости объектов недвижимости является собой применение ряда критериев для получения итоговой цены имущества на конкретную дату. Чтобы получить максимально точный результат, необходимо применять статистический анализ.

Массовую оценку не надо путать с индивидуальной. В рассматриваемом случае требуется создание индивидуальной модели, по которой рассчитывается итоговая стоимость. Модель предназначена для имитации факторов, определяющих спрос и

предложение на рынке. «Массовой» является только оценка, она не имеет отношение к самим объектам. Соответственно, здесь применяются индивидуальные методы и приемы.

Итоговой задачей специалиста является переоценка недвижимого имущества, базирующегося в конкретных административно-территориальных образованиях. Для достижения поставленной цели требуется тщательный анализ рынка, а также использование специализированных компьютерных методов.

Существует несколько этапов для проведения вида оценочных работ:

изучение метода оценки, действующей в настоящий момент, и наличия необходимости проведения оценочных работ

проведение анализа плановых и организационных работ

изучение особенностей объектов

подбор характеристик, влияющих на определение цен

формирование формы оценки и ее отработка

проверка возможности применения модели

проверка правильности проведения оценочных работ

доработка методов оценки

утверждение применяемой модели

проведение оценки с использованием разработанной модели

согласование или обжалование методов оценки.

Как и другие виды работ, связанных с оценкой, массовая оценка рыночной стоимости объектов недвижимости разделяется на три метода: затратный, сравнительный и доходный. При затратном методе учитываются возможные затраты на ремонт и восстановительные работы объекта. При сравнительном способе оценка ведется с учетом рыночных цен на объекты подобного типа, изучаются существующие спрос и предложения. В случае, если объект в будущем может приносить прибыль, применяется прибыльный метод.

Важным этапом является проверка правильности проведенной оценки. Проводится анализ выявленных отклонений и причин их возникновения. Это делается при выезде оценщика на место. Затем он вносит поправки в разработанную оценочную модель.

Массовая оценка рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется до тех пор, пока не будет достигнута максимальная точность. Качество оценки тщательно проверяется, а затем определяется, есть ли необходимость дальнейшей доработке используемой модели. В некоторых случаях к расчетам привлекаются таблицы, в которых предусмотрены поправки, используемые при оценке объектов с особыми характеристиками.

Порядок обжалования проведенной массовой оценки рыночной стоимости недвижимости установлен органами власти в виде нормативных актов. Эта оценка используется для налогообложения, а также для более эффективного управления недвижимостью собственником, в том числе для привлечения инвестиций.

Итак, при проведении окончательной разработки оценки сначала специалисты занимаются анализом рынка. Специфика проверки заключается в организации и планировании работ по несколько раз. Как только будет получен ценный практический опыт, пробно проходятся по всем другим этапам. При массовой оценке используется оценочная теория и собранная информация.

Бывает и так, что проверке подвергаются разные виды объектов. Для решения этой задачи используется ряд моделей, к каждой из которых применяется индивидуальный метод. Обязательным условием является решение математических примеров, по которым можно понять, как именно стоимость зависит от технических характеристик конкретного объекта.

Массовая оценка использует все три классических подхода оценки: сравнительный, доходный и затратный. Сравнительный и доходный подходы, как правило, используют либо аддитивные, либо мультипликативные модели.

Затратный подход, за редким исключением, использует гибридную модель. Практика показывает, что результаты моделирования сильно зависят от чистоты и достоверности информации.

Аддитивная регрессионная модель (линейное многофакторное уравнение регрессии): $Y = A_0 + A_1 \times X_1 + A_2 \times X_2$.

+ $A_n \times X_n$, где: A_0 - свободный член уравнения; X_1, X_n - коэффициенты регрессии.

На четвертом этапе, можно произвести корреляционный анализ между факторами и стоимостью.

Корреляция между ценообразующим фактором и стоимостью: Корреляция между ценообразующим фактором и стоимостью долл.

Подводя итоги первой главы, можно сделать следующие основные выводы.

Под массовой оценкой рыночной стоимости объектов недвижимости подразумевается регулярно проводимая оценка различных групп объектов.

В ходе независимой оценки используются установленные процедуры с применением статистического анализа. Чаще всего проведение этой процедуры бывает вызвано необходимостью урегулирования условий эффективного налогообложения недвижимости.

В странах постсоветского пространства, в том числе и в России такой вид оценки

стоимости недвижимости появился в начале 90-х годов, что было вызвано развитием рыночных отношений, связанных с недвижимостью и налоговой реформой.

При проведении массовой оценки недвижимости оценщик определяет определенные характеристики объекта, которые являются типичными для оцениваемого вида недвижимости и выясняет подвижность цен на объекты с подобными характеристиками.

Чтобы итоговые результаты были максимально точными, требуется прохождение ряда этапов:

Проверка актуальности текущей системы оценки с обоснованием решения, связанного с проведением переоценки.

Проверка текущих ресурсов, тщательная организация и планирование работ.

Качественный и количественный рыночный анализ.

Формирование полного перечня характеристик обслуживаемого объекта, позволяющего определить, почему итоговая цена является именно таковой.

Создание индивидуальной модели оценивания с последующей ее отладкой.

Формирование списка данных об учете административного формирования по ряду существенных характеристик.

Формирование единой модели, позволяющей оценить все учтенные объекты.

Доработка формул, использованных для ведения деятельности.

Применение созданной методики.

Согласование и обжалование итоговой оценки.

Конечной целью массовой оценки рыночной стоимости объектов недвижимости является пересмотр стоимости всей недвижимости в данном административном районе. При этом используется единая методика, в основу которой входит анализ рыночных цен, а также применяются статистические методы оценки.

Подвергается массовой оценке одновременно большое количество объектов, имеющих существенные различия между собой по типу строения, материалам, назначению и так далее.

2. Практические аспекты применения методов массовой оценки недвижимости на примере ЦФО

2.1. Состав, структура и характеристика сегмента объектов недвижимости Центрального федерального округа

За первые 6 месяцев 2018 года Росреестр зарегистрировал 334,4 тыс. сделок с новостройками по ДДУ, что на 9% больше, чем в аналогичный период 2017 года. Положительная динамика свидетельствует о практически полном восстановлении спроса на первичном рынке недвижимости, правда, рекордные объемы продаж, которые демонстрировались в первом полугодии 2014 года (344,0 тыс. сделок), пока не достигнуты.

Основными драйверами роста спроса по-прежнему остаются столичные регионы (Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Ленинградская область). За первое полугодие 2018 года в четырех субъектах сконцентрировалось 42% сделок по России, тогда как на 81 регион приходится 58%. Роль столичных регионов в восстановлении спроса велика, консолидация рынка продолжает увеличиваться (за аналогичный период 2017 года в них было реализовано 39% квартир, в первом полугодии 2016 года - 34%). Итоговый рост зарегистрированных ДДУ по столичным регионам за рассматриваемый период составил 17%, по прочим регионам - 3% (таблица 1, приложение 1).

1-е место по числу сделок среди столичных регионов в первом полугодии 2018 года на рынке новостроек уверенно занимает Москва - 45 тыс. регистраций ДДУ (+45% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Впервые число проданных лотов в Москве превысило аналогичный показатель по Московской области. В 2016 год в рейтинге она занимала 4-ю позицию, в 2017 году переместилась на 2-ю строчку с 31 тыс. сделок. Росту продаж в столичном регионе способствовали выход новых корпусов на низкой стадии строительства по привлекательным ценам, снижение ставок по ипотеке, продление программы «Материнский капитал», активное использование акций и скидок для стимулирования спроса. На 2-м месте Московская область (41 тыс. ДДУ, что на 7% меньше, чем за аналогичный период в 2017 году). Снижению количества сделок способствовало перетекание спроса в Москву, банкротство второго по объему строительства застройщика региона - Urban Group. В первом полугодии 2018 года число сделок в новостройках компании снизилось на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Третью позицию занимает Санкт-Петербург - 38 тыс. квартир (+50% по сравнению с

аналогичным периодом прошлого года), реализованных по ДДУ. На последней строчке Ленинградская область - 15 тыс. сделок. Продолжается перераспределение спроса между объектами в черте Санкт-Петербурга и Ленинградской областью. В первом полугодии 2018 года доля продаж в пределах города составила 72% против 59% в январе - июне 2017 года. Несмотря на то, что объём сделок на рынке новостроек агломерации Санкт-Петербурга ниже, чем в Московском регионе, темпы продаж здесь растут быстрее (+22% в северной столице и Ленинградской области против +14% в Москве и Подмосковье).

На топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу зарегистрированных ДДУ в первом полугодии 2018 года пришлось 49% сделок против 46% в январе - июне 2017 года и 44% за аналогичный период 2016 года. Такие изменения говорят об увеличении концентрации рынка в более развитых регионах России. В сумме по десятке лидеров зафиксировано повышение покупательской активности (+9%). По прочим регионам объём продаж снизился на 1%. По России в целом спрос на новостройки продолжает падать в 41 регионе (год назад падение спроса в первом полугодии регистрировалось в 59 субъектах Федерации) (таблица 2, приложение 2).

Первое место в топ-10 с большим отрывом занимает Краснодарский край - 23 тыс. сделок за январь - июнь 2018 года (+5%). Высокий уровень спроса вызван привлекательностью локации, низким уровнем цен, который поддерживает высокая конкуренция среди застройщиков. Среди десятки регионов-лидеров средняя цена квадратного метра жилья дешевле, чем в Краснодарском крае, только в Новосибирской и Ростовской областях. На второй позиции топ-10 Новосибирская область - 12 тыс. регистраций ДДУ, немного отстает Ростовская область, здесь за первое полугодие 2018 года было зарегистрировано 11 тыс. сделок.

Перечень топ-10 регионов по объёму продаж новостроек практически не изменился. Единственное исключение - на 9-е и 10-е место поднялись Рязанская и Нижегородская области, а Калининградская и Липецкая области, из-за сокращения числа регистраций, перешли на 14-е и 36-е места в рейтинге регионов.

Существенные изменения в объёме продаж по сравнению с аналогичным периодом 2017г. наблюдается в нескольких регионах. Более чем в 2 раз вырос спрос на жилье в Республике Крым и Севастополе (статистика по этим 2 субъектам объединена). Активизации продаж в этом регионе способствовало постепенное снижение правовой неопределенности в данной сфере, также завершение строительства моста через Керченский пролив стимулирует интерес покупателей к жилым комплексам на черноморском побережье. Более чем на 70% вырос объем продаж новостроек по ДДУ в Республиках Северная Осетия и Адыгея. Это связано с эффектом низкой базы: в первом

полугодии 2017 года было в республиках было совершено примерно по 500 покупок в новостройках.

Темпы прироста сделок на вторичном рынке за первое полугодие 2018 года показали околонулевую динамику, рынок постепенно восстанавливается. В 38 субъектах России наблюдается рост объёма продаж. За первое полугодие 2018 года было зарегистрировано 3,93 млн. прав на жилые помещения против 3,96 млн., зафиксированных в январе - июне 2017 года (-0,7%). «Число регистраций прав», как правило, в 2,7-2,9 раз больше, чем число собственно сделок (но статистику по числу сделок на вторичном рынке по всем регионам Росреестр в ежемесячном режиме более не публикует).

На вторичном рынке оживление продаж в основном происходит за счёт продаж в топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу сделок. На них приходится порядка 37% всех совершенных регистраций за январь-июнь 2018 года. Концентрация сделок среди субъектов, вошедших в топ-10, увеличивается с каждым годом. В первом полугодии 2017 года на них приходилось только 33% зарегистрированных прав на жильё. Общий рост по данным субъектам РФ в первом полугодии 2018 года составил 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Тогда как в целом по России ещё в 50 регионах наблюдается снижение объёма продаж (таблица 3, приложение 3).

Тройка лидеров в топ-10 не меняется уже второй год. Как и на первичном рынке на первом месте по объёму зарегистрированных прав на жилые помещения в первом полугодии 2018 года Краснодарский край (178 тыс. сделок). По уровню сделок регион обогнал Санкт-Петербург и Ленинградскую область. Следом идёт Свердловская область - 136 тыс. сделок. На третьем месте Республика Татарстан, за январь - июнь 2018 года здесь зарегистрировали 133 тыс. прав на жилые помещения.

Объём продаж на вторичном рынке столичных регионов показывает более низкие темпы прироста, чем вошедшие в топ-10 регионы - плюс 6% за первое полугодие 2018 года. По сравнению с распределением сделок на рынке новостроек, на вторичном рынке Московский регион и агломерация Санкт-Петербурга имеют не такую весомую долю - 18%. Данный показатель более чем в 2 раза меньше, чем на первичном рынке жилья (42%). По сравнению с первым полугодием 2017 года за январь - июнь 2018 года доля столичных регионов в объёме продаж на вторичном рынке РФ изменилась незначительно - плюс 1 процентный пункт.

В столичных регионах темпы продаж на первичном рынке выше, чем на вторичном. Покупателей привлекает широкий выбор доступного жилья в новостройках, более выгодные условия по ипотечному кредитованию (таблица 4, приложение 4).

Наиболее существенный рост объёма сделок на вторичном рынке за первое полугодие 2018 года наблюдается в 2 субъектах. В Воронежской области рост объёма продаж на вторичном рынке превысил 70% (111 тыс. сделок в январе - июле 2018 года против 65 тыс. в первом полугодии 2017 года), в Ленинградской области - плюс 48%, где среднемесячные темпы продаж выросли с 8,9 тыс. сделок в первом полугодии 2017 года до 13,1 тыс. сделок в первом полугодии 2018 года.

За первое полугодие 2018 года было совершено рекордное количество ипотечных сделок - 663 тыс., что на 57% выше, чем за январь - июнь 2017 года. После снижения ипотечных ставок в условиях востребованности населением жилья, как и на первичном, так и на вторичном рынках (их средний уровень опустился ниже 9,5%, а по программам частичного субсидирования ставки достигли 6,5-7,0%) данный финансовый инструмент стал основным драйвером роста продаж.

Только 18% всех ипотечных сделок по России за первое полугодие 2018 года пришлось на столичные регионы, концентрация сделок осталась на уровне аналогичного периода прошлого года. Итоговый рост по Московскому региону и агломерации Санкт-Петербурга за рассматриваемый период составил 55%. В распределении ипотечных жилищных кредитов по субъектам РФ не так сильно выделяются межрегиональные диспропорции, как в распределении продаж на первичном и вторичном рынках жилья. Данный финансовый инструмент пользуется спросом в большинстве регионов.

На первом месте рейтинга столичных регионов по числу ипотечных сделок оказалась Москва (39 тыс. сделок), благодаря большой численности населения и высокому среднему уровню заработной платы. Следом идёт Московская область - 36 тыс. ипотечных сделок. Это - больше, чем, во всем Северо-Кавказском или Дальневосточном федеральном округе. Не сильно отстает по объёму ипотечных сделок Санкт-Петербург, расположившийся на 3 строчке рейтинга - 32 тыс. сделок. На четвертом месте Ленинградская область - 10 тыс. ипотечных договоров. Стоит отметить, что в общем рейтинге регионов Ленинградская область не входит не только в пятерку, но даже и в десятку регионов по количеству выданных ипотечных кредитов (25е место) (таблица 5, приложение 5).

Аналогичный рост объёма ипотечных сделок наблюдается по топ-10 регионам-лидерам (без учёта столичных регионов) по числу ипотечных сделок - 55%. Такие высокие темпы роста говорят о низкой покупательской способности населения. На данные субъекты РФ в первом полугодии 2018 года приходится 35% сделок по ипотеке, как и в январе - июне 2017 года.

Десятка регионов-лидеров по ипотечным сделкам за рассматриваемый период не

изменилась. Первое место в топ-10 заняла Республика Татарстан, где за первое полугодие 2018 года зафиксировано 25 тыс. ипотечных сделок. Следом идут Республика Башкортостан и Свердловская область - 24 и 23 тыс. сделок соответственно. Высокие показатели по объёму ипотечным сделок в данных субъектах Федерации обусловлено сочетанием достаточно высоких цен на жильё (в среднем около 60 тыс. руб. за кв. м.) и низкой средней заработной платы населения - 32 тыс. руб. в месяц.

В первом полугодии 2018 года во всех регионах России наблюдается рост объема ипотечных сделок более чем на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Исключением стала только Республика Ингушетия, где было зафиксировано снижение количества ипотечных сделок на 12% (с 65 сделок в январе - июне 2017 года до 57 сделок в январе - июне 2018 года) (таблица 6, приложение 6).

2.2. Оценка на примере земельного участка в Московской области

В рамках настоящего пункта курсовой работы для оценки объекта недвижимости (земельного участка) реализуется сравнительный подход в методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости земельного участка. Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;

анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;

корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках

применения сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_c = \sum_{i=1}^K \alpha_i \cdot V_{ci},$$

где: V_c - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{ci} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i=1}^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{pci} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах. Для оценки недвижимого имущества методом сравнения продаж были проведены исследования и анализы рынка, в котором расположен оцениваемый объект. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость с оцениваем объектом. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной. В процессе подбора аналогов использовались данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, осуществляющими свою деятельность в регионе расположения оцениваемого объекта, изучал специализированные издания по рынку

недвижимости, тематические интернет-сайты (www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.zemer.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.roszem.ru, www.rosrealt.ru, www.zem.ru, и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами. Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

Информация о выбранных объектах-аналогах в таблице 7 (приложение 7).

В рамках настоящей курсовой работы проводилась оценка рыночной стоимости земельного участка, характеристики которого приведены в таблице 8.

Таблица 8 - Характеристики оцениваемого земельного участка

| Объект недвижимости | Местоположение | Кадастровый номер | Категория земель | Вид разрешенного использования |
|---|--|----------------------|--------------------------|---|
| Земельный участок, общая площадь 1 245 кв. м, | Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки, д. 16 | 50:20:0020315 : 0107 | Земли населенных пунктов | Для индивидуального жилищного строительства |

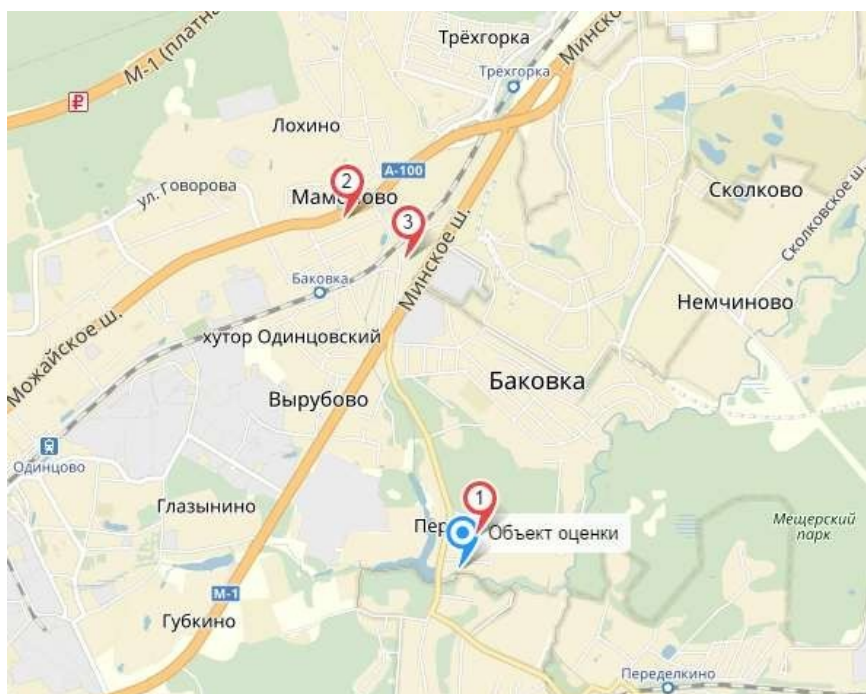


Рисунок 1 - Местоположение оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки, д. 16, с кадастровым № 50:20:0020315:0107 и объектов-аналогов на карте

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице 9 (приложение 8).

В цену объекта-аналога, вносятся корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью. Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1+П1)+(1+П2) + \dots + (1+Пn),$$

где: P_0 - начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ - скорректированная цена аналога;

$П1, П2, Пn$ - поправочные коэффициенты.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Корректировка на право. Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам - передача прав собственности, как и у оцениваемых объектов. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг). В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке земельных участков, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения. Значение скидки на торг для объектов-аналогов было принято на основании аналитических данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 9 - Значения скидки на торг для земельных участков - отношение цен сделок к ценам предложения по видам объектов

| Класс объектов | Среднее значение |
|---------------------------|------------------|
| Земельные участки под ИЖС | -9,1% |

Корректировка на период между датами сделок. Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты

предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки - величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на удаленность от МКАД. На рынке земельных участков в Московской области, отмечается существенное различие в стоимости по признаку удаленности от МКАД. Оцениваемый объект находится на расстоянии 8 км от МКАД. Данные для расчета данной корректировки были взяты из «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области».

Таблица 10 - Корректировка для земельных участков под ИЖС западного направления на удаленность от МКАД

| Удаленность от МКАД объекта-аналога, км | Удаленность от МКАД объекта оценки, км | | | | | | | |
|---|--|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|
| | 0-20 | 21-40 | 41-60 | 61-80 | 81-100 | 101-120 | 121-140 | 141-160 |
| 0-20 | 0% | -33% | -55% | -70% | -80% | -86% | -91% | -94% |
| 21-40 | 50% | 0% | -33% | -55% | -69% | -79% | -86% | -91% |
| 41-60 | >100% | 48% | 0% | -33% | -55% | -69% | -79% | -86% |
| 61-80 | >100% | >100% | 48% | 0% | -33% | -55% | -69% | -79% |
| 81-100 | >100% | >100% | 68% | 30% | 0% | -23% | -41% | -54% |
| 101-120 | >100% | >100% | >100% | >100% | 48% | 0% | -33% | -55% |
| 121-140 | >100% | >100% | >100% | >100% | >100% | 48% | 0% | -33% |
| 141-160 | >100% | >100% | >100% | >100% | >100% | >100% | 48% | 0% |

Корректировка на категорию земель В ходе анализа было выявлено, что для земельных участков, категория земель является одним из важных ценообразующих параметров. Оцениваемый объект и объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка на категорию земель принята равной 0,0 %. Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Оцениваемый земельный участок предназначен под индивидуальное жилищное строительство. Объекты-аналоги имеют такой же вид разрешенного использования. Корректировка по данному параметру была принята равной 0,0 %.

Корректировка на площадь земельного участка. Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 1 245 кв. м. Данные для расчета корректировки на площадь были взяты из «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. и представлены в таблице 11.

В случае, когда оцениваемый земельный участок и объект-аналог не отличались друг от друга площадью в значительной степени, корректировка принималась равной 0,0 %.

Таблица 11 - Коэффициент корректировки на площадь для земельных участков под ИЖС Площадь

| Площадь объекта оценки, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|------------|--------|
| | <1 500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| <1500 | 1,00 | 1,06 | 1,16 | 1,26 | 1,30 |
| 1500-3000 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,19 | 1,23 |
| 3000-6000 | 0,86 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,12 |
| 6000-10000 | 0,79 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,03 |
| >10000 | 0,77 | 0,81 | 0,89 | 0,97 | 1,00 |

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Корректировка на обеспеченность основными коммуникациями определялась на основании аналитических данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 12 - Корректирующие коэффициенты на наличие (отсутствие) коммуникаций

| Наименование коэффициента | Среднее значение |
|---|------------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,19 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,20 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,16 |

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей).
Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика

по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемыми объектами транспортную доступность, также как и оцениваемые земельные участки, обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата. Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 13 - Результаты расчета рыночной стоимости земельного участка

| Объект недвижимости | Местоположение | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок, площадью 1 245 кв. м | Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки, д. 16 | 50:20:0020315:0107 | 13 097 400 |

Итак, рыночная стоимость земельного участка полученная в рамках сравнительного подхода составляет 13 097 400 рублей.

Подводя итоги второй главы, можно сделать следующие основные выводы.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;

учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);

наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;

отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
наличие учета рисков;
степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

3. Рекомендации по совершенствованию применения методов массовой оценки объектов недвижимости

3.1. Проблемы применения методов массовой оценки объектов недвижимости

Многие современные методы оценки недвижимости основаны на соблюдении так называемого принципа «наилучшего использования». Суть этого принципа определяется экономической эффективностью данного вида деятельности, которая может наилучшим образом использовать его свойства и возможности. Стандартная процедура оценки имущества не оправдывает определение его возможной стоимости, но также указывает на способ его использования.

В то же время в условиях разных видов деятельности в городской местности. Более того, оценка должна быть непрерывной, а объем статистических данных поступает с рынка недвижимости, который является основной информацией для формирования оценки очень мало по сравнению со всем набором оценочных площадей.

Одним из способов решения этой проблемы является создание моделей городов для оценки городских территорий с учетом основных свойств их различных участков. свойства территории.

В предлагаемой модели для оценки городских территорий различные виды землепользования «стремятся разделить» территорию города между собой эффективностью его хозяйственной деятельности.

Таким образом, модель решает две проблемы:

Определение потенциальной экономической эффективности различных видов деятельности в городских районах в зависимости от их свойств.

Распределение территории между видами деятельности в городской местности.

Следует отметить, что оценка территории с ее качествами, для выбора лучших видов деятельности требует некоторой осторожности. При проведении массовой оценки, при рассмотрении совокупности участков, построенных по результатам наблюдений статистические закономерности должны основываться на фактических объемах различных видов деятельности и их потребности в территории. Например, количество банков в городе определяется необходимостью финансовой деятельности, количество частных объектов связано с общей покупательной способностью жителей и гостей города; и т. д. потребность в территории для любого вида деятельности зависит от общего спроса на городскую территорию и степени насыщения этого спроса на данный момент.

При оценке одного объекта нельзя рассматривать как общую оценку спроса и предложения на рынке недвижимости. Другими словами, реализация принципа «лучший,

самый эффективный способ использования» в этом случае должна быть применена не только для каждого объекта в отдельности, но и для всего набора объектов одновременно, в условиях конкуренции за недвижимость между различными видами деятельности, с учетом их интересов и реальных ограничений по объему спроса.

Следует отметить, что объем спроса на недвижимость не остается постоянным, а изменяется как количественно, так и качественно. Интенсивная интеграция России в мировое сообщество. Внедрение новых интенсивных технологий меняет потребность в территории для ряда обрабатывающих отраслей, заставляет пересмотреть требования к технологическим возможностям и наличию технологических и архитектурных ограничений на территории. Происходит интенсивное перераспределение рабочих мест между существующими и возникающими видами деятельности.

3.2. Возможные направления совершенствования применения массовой оценки объектов недвижимости

Массовая оценка может проводиться как с учетом существующего вида использования объекта недвижимости, так и с учетом его потенциального наилучшего использования. В настоящее время в Российской Федерации в целях налогообложения оценка земельных участков проводится с учетом его текущего использования. Оценка, исходя из возможного наилучшего и наиболее эффективного вида использования, при определенных условиях может создать потенциальные стимулы для экономического роста, однако ее применение в условиях сложившейся структуры размещения отраслей производства и типа расселения осложнено очевидными социальными последствиями. Введение оценки на основе наилучшего и наиболее эффективного вида использования возможно только в условиях сложившегося зонирования территории, когда наилучшие виды использования тех или иных объектов становятся очевидными.

Для того чтобы управлять каким-либо объектом, его необходимо, прежде всего, описать как ресурс управления. Сложившаяся практика массовой оценки, кадастровой оценки в том числе, требует сбора большого количества информации, описывающей территорию. Это инфраструктурная информация и рыночная информация, как текущая, так и в ретроспективе.

Информация об инфраструктуре включает подробное описание сложившейся на данной территории структуры, необходимой для ее функционирования и развития, а также элементы природной среды, формирующие привлекательность данной территории с точки зрения различного функционального использования.

Кроме того, необходимо описать субъекты сложившихся и закрепленных правовыми и нормативными актами отношений элементов территорий.

В России, как в других странах, сбором и описанием такой информации занимаются различные ведомства, имеющие свои информационные системы и ресурсы.

Информационным обеспечением системы налогообложения являются система учета объектов недвижимости для целей налогообложения, система регистрации прав в целях определения субъектов налогообложения, и система массовой оценки недвижимости в целях оценки. Эти системы описывают объект недвижимости как объект учета, объект права, объект обращения на рынке недвижимости, объект оценки и объект налогообложения.

Каждая из существующих систем описывает объект с точки зрения наиболее эффективного решения задач, поставленных перед тем или иным институтом (ведомством). В сложившейся российской системе кадастровой оценки учетная и оценочная составляющие системы находятся в одном ведомстве. Это облегчает процедуру согласования требований к информационным ресурсам, но не снимает проблем взаимодействия этих ресурсов. Задача учетной кадастровой системы-описать объект с точки зрения кадастрового учета и регистрации. Задачи же массовой (кадастровой) оценки требуют более подробного описания объекта оценки и всех элементов инфраструктуры, определяющих ценность той или иной территории. Объектом массовой оценки являются, прежде всего, участки территории со всей системой улучшений в пределах границы населенного пункта, которые служат основой жизнедеятельности человека и могут быть вовлечены в рыночный оборот.

Таким образом, система массовой оценки консолидирует данные о территории для решения задач наиболее эффективного ее использования.

Для эффективного использования территории необходимо:

- разграничить права на землю и принять региональные законы по отнесению земель и земельных участков к собственности муниципальных образований;
- провести функциональное зонирование территории;
- выполнить массовую оценку объектов недвижимости (наилучшее и наиболее эффективное использование - в соответствии с функциональным зонированием);
- использовать результаты массовой оценки в целях налогообложения, расчета арендной платы, определение выкупной цены и т.д.;
- требовать использования земель в соответствии с территориальным зонированием и установленным целевым назначением.

Для решения задач функционального зонирования необходимо сформировать

описание территории, построить экономическую модель развития территории, учитывающую влияние градообразующих и ценообразующих факторов. В зависимости от целей использования зонирование может быть выполнено с учетом зон застройки и классов объектов недвижимости.

Подводя итоги третьей главы, следует обратить внимание на сложившуюся практику использования максимально допустимых процентов от кадастровой стоимости для целей налогообложения, не учитывающую конкретную социально-экономическую ситуацию и тенденции развития территории. Это характеризует степень или ступень зрелости жизненного цикла системы отношений в массовой оценке недвижимости в России и требует необходимости совершенствования применения результатов массовой оценки для задач муниципального управления. Одной из важнейших целей является гармоничное и сбалансированное управление и развитие территории, включая транспортные и экологические задачи. Задача формирования и получения платежей и сборов за участок территории должна быть подчинена цели развития этой территории.

Таким образом, система массовой оценки недвижимости может являться инструментом эффективного управления территорией, а также участвовать в формировании культуры управления территорией, быть элементом такой культуры, способствовать социальной гармонизации в сфере земельно-имущественных отношений.

Заключение

Подводя итоги проведенного исследования, можно сделать следующие основные выводы.

Массовая оценка недвижимости - это процесс определения стоимости целых групп объектов недвижимости, в котором используются как обычные методы оценки, так и специфические методы, используемые для массовой оценки недвижимости, и только для нее.

Массовая оценка является самостоятельной разновидностью оценки недвижимости. По своему содержанию и конечной цели она полностью совпадает с индивидуальной оценкой, так как в обоих случаях на основе единых базовых подходов определяется стоимостная характеристика (стоимостной эквивалент), но использует отличные процессы получения этого эквивалента

Выгода массовой оценки недвижимости заключается в том, что в результате массовой оценки недвижимости получают корректные данные о стоимости объектов недвижимости, при значительно меньших затратах на массовую оценку недвижимости, чем затраты на индивидуальную оценку.

Заказчиком массовой оценки недвижимости обычно является государство или муниципалитет. Как правило, эта оценка ассоциируется с налогом на недвижимость. В России в настоящее время закреплены термины «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость». Кадастровая оценка проводится, прежде всего, в целях определения величины налоговой базы для определения ставок земельного налога.

Полученную в ходе проведения массовой оценки недвижимости экономическую характеристику и сопутствующую оценке информацию некоторые государства используют в иных целях, помимо налогообложения.

Результаты массовой оценки недвижимости имеют широкий спектр применения. Прежде всего, они могут быть использованы как основа для расчета величины и ставок арендной платы, для определения величины платежа при получении наследства, основы страхования имущества, в качестве платы за регистрацию недвижимости, в целях продажи недвижимости, как информация, используемая в общественных и социальных целях.

В ряде государств эта информация используется для выплаты компенсаций при процедурах консолидации и в ходе земельной реформы или при определении начальной цены при проведении приватизации земли. В России существует практика использования кадастровой стоимости в качестве основы для определения величины ставок арендной платы за землю и недвижимость, а также как база для расчета выкупной цены земли.

Список использованных источников

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. - М.: АНО ИПЭВ, 2014. - 432 с.
2. Безруков, В.Б. Система массовой оценки недвижимости как средство эффективного управления территорией / В.Б. Безруков, Ю.Л. Коваль, А.В. Пылаев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. - № 3. - С. 83-84.
3. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости 2-е изд., испр. и доп. учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Н. Бердникова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 190 с.
4. Боровкова, В.А. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / В.А. Боровкова, В.А. Боровкова, О.Е. Пирогова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 417 с.
5. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 472 с.
6. Гришина, О.П. Кадастровая стоимость = рыночная стоимость. С какого момента применяем? / О.П. Гришина // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2014. N 15. С. 51 - 60.
7. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: Учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 402 с.
8. Максимова, А.Г. Сравнительный анализ правового регулирования налогообложения недвижимости физических лиц в Российской Федерации и за рубежом (на примере Великобритании и Германии) / А.Г. Максимова // Актуальные проблемы российского права. 2014. N 3. С. 363 - 367
9. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография / А. В. Пылаева. – Н. Новгород : НИУ РАНХиГС, 2014. – 141 с.
10. Пылаева, А.В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости. Методология кадастровой оценки недвижимости: статья / А.В. Пылаева. – Н. Новгород, 2015. – 17 с.
11. Российская Федерация. Министерство экономического развития и торговли. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки [Электронный ресурс]: федер. стандарт оценки (ФСО №1): утв. приказом Мин-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20.07.2007 № 256. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

Приложения

Приложение 1

Таблица 1 - Доля столичных регионов по числу заключенных ДДУ в первом полугодии 2018 года.

| Регион | Зарегистрировано ДДУ, единиц | Доля, % | Динамика по сравнению с янв.-июн. 2017 г., % |
|-----------------------|------------------------------|---------|--|
| Москва | 45 047 | 42% | 45% |
| Московская область | 41 352 | | -7% |
| Санкт-Петербург | 38 384 | | 50% |
| Ленинградская область | 14 782 | | -18% |
| Прочие регионы | 194 788 | 58% | 3% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра.

Приложение 2

Таблица 2 - Топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу заключенных ДДУ в первом полугодии 2018 года

| № | Регион | Зарегистрировано ДДУ, единиц | Доля, % | Динамика по сравнению с янв.-июн. 2017 г., % |
|----|-------------------------|------------------------------|---------|--|
| 1 | Краснодарский край | 22 735 | 49% | 5% |
| 2 | Новосибирская область | 11 628 | | 4% |
| 3 | Ростовская область | 11 473 | | 53% |
| 4 | Республика Башкортостан | 9 475 | | 31% |
| 5 | Свердловская область | 8 922 | | 60% |
| 6 | Республика Татарстан | 8 722 | | 31% |
| 7 | Самарская область | 6 329 | | -1% |
| 8 | Воронежская область | 5 480 | | 1% |
| 9 | Рязанская область | 5 403 | | 34% |
| 10 | Нижегородская область | 5 010 | | -2% |
| | Прочие регионы | 99 611 | 51% | -1% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра.

Приложение 3

Таблица 3 - Топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу сделок на вторичном рынке жилья (зарегистрированных прав на жилые помещения) в первом полугодии 2018 года

| № | Регион | Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, единиц | Доля, % | Динамика по сравнению с янв. - июн. 2017 г., % |
|----|-------------------------------|---|---------|--|
| 1 | Краснодарский край | 177 552 | 37% | 8% |
| 2 | Свердловская область | 136 417 | | 5% |
| 3 | Республика Татарстан | 133 228 | | 7% |
| 4 | Республика Крым и Севастополь | 121 843 | | 39% |
| 5 | Республика Башкортостан | 116 644 | | 7% |
| 6 | Воронежская область | 111 122 | | 72% |
| 7 | Ростовская область | 107 298 | | 4% |
| 8 | Челябинская область | 100 838 | | -3% |
| 9 | Самарская область | 95 210 | | 5% |
| 10 | Нижегородская область | 92 455 | | 4% |
| | Прочие регионы | 2 023 448 | 63% | -8% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра.

Приложение 4

Таблица 4 - Рейтинг столичных регионов по числу сделок на вторичном рынке жилья (зарегистрированных прав на жилые помещения) в первом полугодии 2018 года

| Регион | Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, единиц | Доля, % | Динамика по сравнению с янв.-июн. 2017 г., % |
|-----------------------|---|---------|--|
| Московская область | 274 046 | 18% | -1% |
| Москва | 221 777 | | 6% |
| Санкт-Петербург | 140 767 | | 5% |
| Ленинградская область | 78 421 | | 48% |
| Прочие регионы | 3 216 055 | 82% | -2% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Росреестра.

Приложение 5

Таблица 5 - Рейтинг столичных регионов по числу ипотечных сделок в первом полугодии 2018 года

| Регион | Количество ипотечных сделок, единиц | Доля, % | Динамика по сравнению с янв.-июн. 2017 г., % |
|-----------------------|-------------------------------------|---------|--|
| Москва | 38 925 | 18% | 51% |
| Московская область | 36 288 | | 63% |
| Санкт-Петербург | 32 431 | | 52% |
| Ленинградская область | 9 564 | | 54% |
| Прочие регионы | 546 143 | 82% | 57% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Центрального банка РФ.

Приложение 6

Таблица 6 - Топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу ипотечных сделок в первом полугодии 2018 года

| № | Регион | Количество ипотечных сделок, единиц | Доля, % |
|----|-------------------------|-------------------------------------|---------|
| 1 | Республика Татарстан | 25 074 | 35% |
| 2 | Республика Башкортостан | 24 198 | |
| 3 | Свердловская область | 23 143 | |
| 4 | Челябинская область | 19 425 | |
| 5 | Краснодарский край | 19 234 | |
| 6 | Новосибирская область | 16 266 | |
| 7 | Красноярский край | 16 142 | |
| 8 | Самарская область | 15 672 | |
| 9 | Ростовская область | 15 260 | |
| 10 | Нижегородская область | 14 965 | |
| | Прочие регионы | 356 764 | 65% |

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Центрального банка РФ.

Приложение 7

Таблица 7 - Объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки, д. 16, с кадастровым № 50:20:0020315:0107 Характеристики

| Характеристики (элементы сравнения) | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|--|---|--|
| Тип объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Состав передаваемых прав на объект | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип сделки | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Период между датами сделок (предложений) и оценки | Февраль 2019 | Февраль 2019 | Февраль 2019 | Февраль 2019 |
| Адрес | Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки д. 16 | Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Переделки | Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Мамоново | Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Баковка, ш. Буденовское |
| Район | Одинцовский | Одинцовский | Одинцовский | Одинцовский |
| Удаленность от МКАД, км | 8 | 8 | 5 | 6 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуального жилищного строительства |

| | | | | |
|--|---------|------------|-----------|-----------|
| | а | | | |
| Площадь земельного участка, кв. м | 1 245,0 | 1 000,0 | 800,0 | 1 090,0 |
| Площадь земельного участка, сот. | 12,45 | 10,00 | 8,00 | 10,90 |
| <i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i> | | | | |
| электроснабжение | Есть | Нет | Нет | Нет |
| газоснабжение | Нет | Нет | Нет | Нет |
| водопровод и канализация | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Характеристика транспортной доступности | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Цена предложения, руб. | - | 10 300 000 | 7 900 000 | 9 810 000 |
| Цена предложения, руб./кв. м | - | 10 300 | 9 875 | 9 000 |
| Цена предложения, руб./сот. | - | 1 030 000 | 987 500 | 900 000 |

Приложение 8

Таблица 9 - Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки, д. 16, с кадастровым 50:20:0020315:0107

| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Цена предложения, руб. | - | 10 300 000 | 7 900 000 | 9 810 000 |
| Общая площадь, кв. м | 1 245,0 | 1 000,0 | 800,0 | 1 090,0 |
| Цена предложения, руб./кв. м | - | 10 300 | 9 875 | 9 000 |
| Состав передаваемых прав на объект | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 10 300 | 9 875 | 9 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 10 300 | 9 875 | 9 000 |
| Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи (предложения), (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, | - | 10 300 | 9 875 | 9 000 |

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| руб./кв. м | | | | |
| Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%) | - | -9,1% | -9,1% | -9,1% |
| Цена после корректировки, руб./кв.м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Период между датами сделок (предложений) и оценки | Февраль 2019 | Февраль 2019 | Февраль 2019 | Февраль 2019 |
| Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Характеристики местоположения земельного участка | Московская обл., Одинцовский р-н, гп Одинцово, дер. Переделки д. 16 | Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Переделки | Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Мамоново | Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Баковка, ш. Буденовское |
| Удаленность от МКАД | 8 | 8 | 5 | 6 |
| Корректировка на характеристики местоположения объекта с учетом удаленности от МКАД, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка на категорию земель, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Разрешенное | Для | Для | Для | Для |

| использование земельного участка | индивидуального жилищного строительства | индивидуального жилищного строительства | индивидуального жилищного строительства | индивидуального жилищного строительства |
|--|---|---|---|---|
| Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 1 245,0 | 1 000,0 | 800,0 | 1 090,0 |
| Корректировка на площадь земельного участка, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 9 363 | 8 976 | 8 181 |
| Наличие (отсутствие) коммуникаций | | | | |
| электроснабжение | Есть | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие электроснабжения, % | - | 19,0% | 19,0% | 19,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 11 142 | 10 682 | 9 735 |
| газоснабжение | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие газоснабжения, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | - | 11 142 | 10 682 | 9 735 |
| водопровод и канализация | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода и канализации, (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, | - | 11 142 | 10 682 | 9 735 |

| | | | | |
|--|---------|---------|---------|------------|
| руб./кв. м | | | | |
| Характеристика подъездных путей | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| Корректировка на подъездные пути, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена объекта, руб./кв. м | | 11 142 | 10 682 | 9 735 |
| Показатель совокупной корректировки | - | 19,0% | 19,0% | 19,0% |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 33,3% | 33,3% | 33,3% |
| Рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м | | | | 10 520 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | | | | 13 097 400 |