**Определение экономического устаревания**

При расчете кадастровой стоимости объектов группы 0200, моделированием в рамках затратного подхода определена величина экономического устаревания, т.е. потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов, путем учета местных условий создания объектов на основе моделирования затрат из цены предложений к продаже объектов.

Стоимость жилых домов расположенных в г. Симферополе, дороже домов, расположенных в Северном Крыму и районах, аналогичных с ним по инвестиционной привлекательности

Для целей анализа влияния местных условий на стоимость создания жилых домов, дач, таунхаусов в составе группы 0200, были отобраны предложения о продаже застроенных земельных участков индивидуальной жилой застройки. Предложения о продаже застроенных земельных участков индивидуальной жилой застройки содержат следующие сведения:

Площадь земельного участка;

Площадь дома;

Материал стен;

Год постройки;

На основе данных цен предложений рассчитана стоимость зданий путем ее выделения из стоимости единого объекта недвижимости путем вычета стоимости земельного участка.

Стоимость земельного участка, определена как среднеарифметическое значение стоимости 1 кв.м. земельных участков предлагаемых к продаже в г. Симферополь и Джанкой.

В результате выявлено, что цены предложений индивидуальных жилых домов, из расчета на 1 кв.м., различаются по местоположению (в более удаленных населенных пунктов от столицы Республики Крым г. Симферополь, стоимость жилых домов уменьшается (в данном случае в г. Джанкой)), то есть действует фактор местных условий создания объектов.

Что бы показать разницу в стоимости жилых домов, расположенных в столице Республики Крым и стоимости домов, расположенных в Северном Крыму, были подобраны ЕОН (Единые объекты недвижимости), в г.Симферополь и г.Джанкой. Данные по выбранным объектам, приведены в таблице ниже.

От стоимости ЕОН была вычтена стоимость земельного участка.

Стоимость земельных участков у выбранных ОЕН определялась путем умножения площади земельного участка, на среднеарифметическое значение стоимости 1 кв.м., определенная для городов Симферополь и Джанкой.

Данные по стоимости земельных участков, приведены в таблице №

Затем была определена стоимость ОКС затратным подходом. В качестве стоимости 1 кв.м. ОКС, был выбран аналог из сборников КО-ИНВЕСТ Ж3.02.003.0833 «Дома индивидуальные (площадь менее 200 кв. м)», стоимость 1 кв.м. - 38 133,00 руб. и Ж3.02.002.0753 «Дома индивидуальные (площадь от 200 до 500 кв. м)», стоимость 1кв.м. - 37 157,00 руб., для класса конструктивной системы КС-1.

Для целей расчета коэффициента, учитывающего местные условия создания объектов на основе моделирования затрат из цены предложений к продаже объектов (далее – коэффициент), исследовалось на зависимость от удаленности объекта от г.Симферополь и г. Джанкой, как соотношение стоимости дома, полученной путем выделения из стоимости единого объекта недвижимости, и стоимости дома, полученной затратным подходом Таблица №

В результате получена мультипликативная модель, отраженная в Таблице 188.

***Таблица 188 Зависимость от удаленности объектов расположенных в г.Симферополь к объектам, расположенных в г. Джанкой***

|  |  |
| --- | --- |
| **Название модели** | **Формула модели** |
| мультипликативная | Y=1.16186\*((33.6087/(Расстояние от объекта до г. Симферополь +23.8)+0)^0.315208) |

Значения коэффициента удаленности от г. Симферополь до г. Джанкой представлены в таблице 189.

***Таблица 189 Корректировка удаленности от г. Симферополь***

|  |  |
| --- | --- |
| **Определение корректировки (среднеарифметическое значение отклонения г.Джанкой)/ (среднеарифметическое значение отклонения г. Симферополь)** | **Корректировка удаленности от г.Симферополь** |
| 0,9/1,3 | 0,692 |

Данный коэффициент, целесообразно применить для городов, расположенных в Северном Крыму: г. Красноперекопск, г. Армянск и районов имеющих инвестиционную привлекательность отличную от г. Симферополь.

Оценщики считают, что данную формулу можно применить ко все объектам 2-5 групп, расположенным не в центральных районах республики.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Идентификатор** | **Стоимость ЕОН, руб** | **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.** | **Стоимость земельного участка, руб.** | **Стоимость ОКС без стоимости земельного участка, руб.** | **Стоимость 1 кв.м. ОКС, без стоимости земельного участка** | **Площадь ОКС, кв.м.** | **Стоимость 1 кв..м. ОКС по КО ИНВЕСТ, КС-1** | **Стоимость ОКС, полученная ЗП, руб.** | **Отношение (стб.7/стб.10)** | **Наименование МР/ГО** | **Населенный пункт** | **Материал стен** | **Год постройки** | **Источник РИ** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** |
| **г.Симферополь** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Продается дом 170 кв.м, 2 этажа, в р-не ул. Титова, на участке 5,2 сотокНомер в каталоге: 261850619 | 10 900 000 | 520 | 6 828 | 3 550 560 | 7 349 440 | 43 232 | 170,0 | 38 133,0 | 6 482 610,0 | 1,1 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | кирпичный | 2000 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-simferopol-261850619 |
| 2 | Срочно!Продаю свой жилой .сухой, добротный дом в связи с переездом.Потолки 3 метра.Документы российские.межевание все готово к продаже.Дом из ракушкиНомер в каталоге: 1285791977 | 6 500 000 | 360 | 6 828 | 2 458 080 | 4 041 920 | 47 777 | 84,6 | 38 133,0 | 3 226 051,8 | 1,3 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | кирпичный | 1986 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-simferopol-1285791977 |
| 3 | Продам дом в центре Симферополя с отдельным большим двором и маленьким двориком для отдыха (можно установить лавочки, беседки, мангал)Номер в каталоге: 1238789450 | 5 000 000 | 260 | 6 828 | 1 775 280 | 3 224 720 | 53 745 | 60,0 | 38 133,0 | 2 287 980,0 | 1,4 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | кирпичный | 1986 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-simferopol-1238789450 |
| 4 | Шикарный дом в шикарном месте! Почти центр Симферополя, но в то же время тихий , уютный переулок утопающий в зелени. Рядом две школы, садик, престижный лицей №1, магазины, остановка в шаговой доступности.Номер в каталоге: 1454962677 | 16 000 000 | 600 | 6 828 | 4 096 800 | 11 903 200 | 54 105 | 220,0 | 37 157,0 | 8 174 540,0 | 1,5 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | кирпичный | 2005 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-simferopol-1454962677 |
| 5 | Продается в Симферополе дом 160 кв.м от хозяина из экологически чистых материалов в самом перспективном развивающемся районе города в шаговой доступности от крупнейшего торгового центра Крыма- Меганома и нового жилого квартала Жигулина Роща, в тихом частном секторе. В 15 минутах ходьбы - жд вокзал, рядом остановки, школа в 8 минутах ходьбы. Номер в каталоге: 260733031 | 11 500 000 | 400 | 6 828 | 2 731 200 | 8 768 800 | 54 805 | 160,0 | 38 133,0 | 6 101 280,0 | 1,4 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | кирпичный | 2018 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-simferopol-260733031 |
|  | **Среднеарифметическое значение отношения** | | | | | | | | | | **1,3** |  |  |  |  |  |
| **Джанкой** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Продается обустроенный дом в г.Джанкой по улице Интернациональная. Номер в каталоге: 255176928 | 2 600 000 | 480 | 900 | 432 000 | 2 168 000 | 39 063 | 55,5 | 38 133,0 | 2 116 381,5 | 1,0 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | кирпичный | 1985 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-255176928 |
| 2 | Продаётся большой газифицированный дом. Номер в каталоге: 1213442794 | 2 400 000 | 600 | 900 | 540 000 | 1 860 000 | 31 000 | 60,0 | 38 133,0 | 2 287 980,0 | 0,8 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | кирпичный | 1980 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-1213442794 |
| 3 | Продается дом 2009 года постройки, одноэтажный, в г. Джанкой Номер в каталоге: 169226565 | 4 900 000 | 800 | 900 | 720 000 | 4 180 000 | 41 800 | 100,0 | 38 133,0 | 3 813 300,0 | 1,1 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | кирпичный | 1975 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-169226565 |
| 4 | Дом в центральном районе города, рядом школы, магазины, автобусная остановка.Номер в каталоге: 1202411358 | 3 900 000 | 1 200 | 900 | 1 080 000 | 2 820 000 | 34 815 | 81,0 | 38 133,0 | 3 088 773,0 | 0,9 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | кирпичный | 1982 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-1202411358 |
| 5 | Газифицированный каменный дом, площадью 56 м, на 6 сотках земли, район "Танка". Гараж, кухня, хозпостройки. Окна металлопластиковые, крыша новая.Номер в каталоге: 211633808 | 2 000 000 | 600 | 900 | 540 000 | 1 460 000 | 26 071 | 56,0 | 38 133,0 | 2 135 448,0 | 0,7 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | кирпичный | 1983 | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-211633808 |
| **Среднеарифметическое значение отношения** | | | | | | | | | | | **0,9** |  |  |  |  |  |

***Таблица 191 Определение среднеарифметического значения стоимости 1 кв.м. земельных участков для г.Симферополь и г. Джанкой***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **№п/п** | **Идентификатор** | **Стоимость земельного участка, руб.** | **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.** | **Наименование МР/ГО** | **Населенный пункт** | **Источник РИ** |
| **г.Симферополь** | | | | | | | |
| ЗУ\_СИМФ\_1 | Продается земельный участок от собственника без строения в ЦЕНТРЕ Симферополя под индивидуальное жилищное строительство. 7,17 соток с документами РФ. | 5 000 000 | 717 | 6 974 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-simferopol-210681486 |
| ЗУ\_СИМФ\_2 | Продам срочно участок 6.68 сот. абсолютно ровный, с широким фасадом, со всеми коммуникациями | 6 700 000 | 700 | 9 571 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | https://multilisting.su/g-simferopol/sale-land-lot/individual-housing-construction/9935281-7-0-sot-6700000-rub-per-shkolnyy-zalesskiy-rynok |
| ЗУ\_СИМФ\_3 | Срочно продам земельный участок - 5,7 сотки по ул.Днепровская, район 7-гор. больницы | 3 400 000 | 600 | 5 667 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | https://multilisting.su/g-simferopol/sale-land-lot/individual-housing-construction/17871063-6-0-sot-3400000-rub-ul-dneprovskaya |
| ЗУ\_СИМФ\_4 | Продам земельный учас­ток ул.Ясная /Тесленк­а в глроде Симферополь. Участок под строит­ельство дома 9.24 сот­ки.Ровный ,все коммун­икации.От Проспекта Победы 300 метров.Доку­менты РФ.Межевание.Ка­дастровый номер участ­ка 90:22:010205:22 | 6 800 000 | 900 | 7 556 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-simferopol-236189267 |
| ЗУ\_СИМФ\_5 | Продается участок 8 соток в г.Симферополь (ул. Симеизская). Участок ровный, правильной прямоугольной формы. Все коммуникации проходят вдоль участка. Участок угловой. В пешей доступности школа, садики, магазины. Хорошие подьездные пути. Удобная транспортная развязка. Полный пакет документов РФ. | 3 500 000 | 800 | 4 375 | Городской округ Симферополь | г.Симферополь | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-simferopol-1121624859 |
| **Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв.м. зем.участка** | | | | **6 828** |  |  |  |
| **Джанкой** | | | | | | | |
| ЗУ\_ДЖАН\_1 | Продам участок 6 соток.все коммуникации в шаговой доступности,на участке есть фундамент,находится в военном городке.кадастровый номер 90:17:000000:262. | 400 000 | 600 | 667 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzhankoy-1331449819 |
| ЗУ\_ДЖАН\_2 | продам оформление с вас ! цена договорная! хороший раен 10 минут до центра ! на участке можно хорошо расстроиться, пиши отвечаю | 800 000 | 600 | 1 333 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-dzhankoy-1213442794 |
| ЗУ\_ДЖАН\_3 | Продаю отличный прямоугольный участок под ИЖС по адресу: ул. Почтовая,7. 6 соток, 200 м ЦРБ, остановка общественного транспорта, магазины, аптеки. Рядом река Мирновка. Все коммуникации рядом, напротив и рядом проживают соседи. | 450 000 | 600 | 750 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzhankoy-257911120 |
| ЗУ\_ДЖАН\_4 | Продается земельный участок под строительство жилья в Джанкое. Участок находится в перспективном жилом микрорайоне Черёмушки - ул.Изумрудненская (в начале).Рядом магазины, рынок, школа и т.д. Участок 6 сот., ровный.Свет, газ, вода рядом. Живут соседи. Также в продаже соседний участок 6сот., можно купить оба-12сот. Есть документы на собственность. Возможен обмен на авто! Звоните! | 450 000 | 600 | 750 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzhankoy-141851610 |
| ЗУ\_ДЖАН\_5 | Продам участок 6 соток.все коммуникации в шаговой доступности | 600 000 | 600 | 1 000 | Джанкойский городской округ | г. Джанкой | https://multilisting.su/r-n-dzhankoyskiy/g-dzhankoy/sale-land-lot/14954493-6-0-sot-600000-rub-120-ul-moskovskaya |
| **Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв.м. зем.участка** | | | | **900** |  |  |  |