

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

АДРЕС: 355000, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ПЕРСПЕКТИВНАЯ, 1Б

ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-74

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»

13 февраля 2023г.



Носов А.А.

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 211

Недвижимое имущество: Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3 кв. м. кадастровый номер 26:04:080301:353 по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20

ЗАКАЗЧИК: Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Северо-Кавказский регион оценка»

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.02.2023г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 13.02.2023г.

г. СТАВРОПОЛЬ

Оглавление

1 РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ ОТ 13.02.2023Г.)	4
2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3. РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО III, П. II, III)	5
4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО VI, П. II)	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	7
5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6.РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Ж)	10
7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ПРЕДСТАВЛЕН ПРЕИМУЩЕСТВЕННО МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ.	19
7.4. ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)	19
7.5. ПОДРАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)	20
8 РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)	22
8.2 АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ	29
8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.	36
8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.	37
8.6 ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	37
9 РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 13-15, 20-24, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)	39
9.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 14, 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)	40
9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	40
9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
9.2.3. ПОДРАЗДЕЛ 2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 14, 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)	42
9.2.3.1.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (ФСО 7 П. 22)	42
9.2.1.2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	44
9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	45
9.2.1.4.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА	Ошибка! Закладка не определена.
9.2.1.5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	Ошибка! Закладка не определена.
10 РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8К И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)	53
10.1.ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	53
10.2.ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
10.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ВЫПОЛНЕНИИ ОТЧЕТА	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	55
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	55
СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	55

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008
АДРЕС: 355000, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ПЕРСПЕКТИВНАЯ, 1Б
ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-74

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества от 17.01.2023г. специалистами ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН ОЦЕНКА», выполнены оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

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

Оценка проведена по состоянию на – **13.02.2023г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине **рыночной стоимости недвижимого имущества**, по адресу: **Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20**, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры на дату оценки:

213 800,00 (Двести тринадцать тысяч восемьсот, 00) рублей

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

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021 г., а также общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327, стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор
ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка» _



Носов А.А.

1 Раздел 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, ФСО 7 п. 8, договор на оценку от 13.02.2023г.)

Таблица 1.1.

1.1. Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3кв. м. по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20		
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3кв. м.		
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20		
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение: кадастровый номер 26:04:080301:353		
Инвентарный номер	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение - данные отсутствуют		
Текущее использование объекта оценки	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение - объект жилого фонда (жилое)		
1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<i>Характеристика объекта оценки</i>	<i>Документы</i>	
	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3кв. м. по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20	Выписка из ЕГРН от 13.01.2022г. КУВИ -001/2023-3393119 Интернет источник: www.rosreestr.ru	
1.4. Имущественные права на объект оценки п.п. 1 п. 3 ФСО IV	<i>Вид права</i>	<i>Наименование собственника</i>	<i>Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы</i>
	Право собственности	Новоалександровский городской округ Ставропольского края	Выписка из ЕГРН от 13.01.2022г. КУВИ - 001/2023-3393119
1.5. Ограничения (обременения) права ФСО 7 п. 8	Не зарегистрировано		
1.6. Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта в целях приватизации способом продажи на аукционе оценки в соответствии с положениями ст. 8 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".		
1.7.Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны		
1.8. Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость, в соответствии с положениями раздела. III, п. 5 Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)".		
1.9. Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	13.02.2023г.		

1.10. Специальные допущения, иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3
1.11. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (135-ФЗ СТ. 11; ФСО I)

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции от 02.07.2021 г., а также общими федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327, стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»/

Указанные выше Стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО ДСО.

3. РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО III, П. II, III)

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- При проведении оценочных работ и составлении Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об Объекте оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственность за достоверность такой информации.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое Право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Права собственности на объект оценки предполагались полностью соответствующими требованиям действующего законодательства.
- Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщиком надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Оценщик и Заказчик соблюдают требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных ими на основе данных настоящего отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не проводил инвентаризации имущества, полностью полагаясь, как на достоверные данные, предоставленные Заказчиком. Оценщик действовал так исходя из условий выполнения работы, предложенных Заказчиком.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в договоре на оценку.
- Заказчик принимает на себя обязательство не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам без письменного на то согласия Оценщика.
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 13 ноября 2022 г. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утверждены приказами Минэкономразвития России №№256, 255, 254 от 20.07.07 г.), итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей ипотечного кредитования, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющийся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
- Настоящий Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения объекта оценки.
- Все расчеты и предположения в настоящем Отчете сделаны Оценщиком на основе доступной информации. Объем данной информации ограничен информацией из открытых источников.
- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.
- Общедоступная информация и методический инструментальный по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году на ценообразование рынка объекта оценки.
- Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника

информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

- В условиях пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году значительно возрастает рыночная неопределенность и после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО VI, П.П)

Таблица 4.1

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в лице Начальника управления имущественных отношений- Главного архитектора администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края И.Ю.Черепухина, действующего на основании Устава
Реквизиты заказчика	ИНН 2615016432 1172651027262 от 20 декабря 2017 г.
Адрес (место нахождения)	356000, Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Гагарина, дом 315

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 4.2

Юридическое лицо	
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Кавказский Регион - Оценка», в лице Генерального директора Носова А.А., действующего на основании Устава
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1072635022008 от 08.11.2007 года

Место нахождения юридического лица	СК, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 1Б
Сведения о страховании ответственности юридического лица в соответствии ст.15.1 ФЗ-135	"Страховой полис № 922/2227936681, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023 г.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Носов Александр Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков,	член Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №007884)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом серии ПП –I №164 3550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-Энергетиков академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/2113256726, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2022 г. по 28.02.2023 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Носову Александру Александровичу № 025791-1 срок действия от 22.07.2021г до 22.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	<ul style="list-style-type: none"> - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Сведения о независимости юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» соблюдены

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Ахмадова Милана Шамхановна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/2227909961, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №026830-1 от 28.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 51/2 кв 107
Адрес электронной почты оценщика	Ahmadova.mi@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 г. №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Степень участия в выполнении отчета	Не принимал участия

5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Ф.И.О.	Квалификация	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
Не привлекались			

6.РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 6.1

6.1.Основание для проведения оценщиком оценки	Договор от 17.01.2023г.
--	-------------------------

объекта оценки	
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3 кв. м. по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение: кадастровый номер 26:04:080301:353 Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:170512:72
Инвентарный номер	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение - данные отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок – земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Не применялся
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	213 810,66
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления 213 800,00 (Двести тринадцать тысяч восемьсот, 00) рублей
6.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться при определении начальной стоимости при проведении аукциона в целях приватизации
6.6. Порядковый номер отчета	211
6.7. Дата составления отчета	13.02.2023г.
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки	03.02.2023г.
6.9. Период проведения работ	С 17.01.2023г. по 13.02.2023г.

7. РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 п. 8Ж)

7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРН от 13.01.2022г. КУВИ -001/2023-3393119

7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Характеристики	Документы
7.2.1.Сведения об имущественных правах на объект оценки		
7.2.1.1.Наименование имущественного права	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 13.01.2022г. КУВИ -001/2023-3393119
7.2.1.2.Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ Ставропольского края	
7.2.1.3.Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Данные не предоставлены (имущество принадлежит физ. лицу)	
7.2.2.Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	
7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки	<p>Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 56,3 кв.м, кадастровый (условный) номер: 26:04:080301:353</p> <p>по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20</p>	Технический паспорт
7.2.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки		
<p>Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.</p> <p>Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:</p> $\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$ <p>где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).</p> <p>В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:</p> $\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$		Технический паспорт жилого дома

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).				
Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	45	55	49,0%
Год постройки, нет сведений, ориентировочно 1977г. Согласно данным технической инвентаризации –нет данных				
7.2.5.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки (описание объекта выполнено на основании осмотра объекта оценки, а также Технический паспорт жилого дома и информации предоставленной заказчиком.)				

Описание дома		
Нежилое здание: жилое строение без права регистрации проживания	Год постройки, 1977 г. .	осмотр оценщика, информация предоставленная заказчиком Технический план здания
	Этажность – 2	осмотр оценщика Технический план здания
	Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме - есть	осмотр оценщика Технический план здания
	Наличие хозяйственных построек - есть	осмотр оценщика
	Необходимые ремонтные работы – требуется косметический ремонт в части помещений	осмотр оценщика
Физический износ дома, %	49% (Определялся исходя из данных БТИ) см. выше	По данным оценочной компании
Общее состояние дома	среднее	Осмотр оценщика
Группа капитальности	3	По данным расчета оценочной компании
Наличие и тип парковки	Есть / стихийная, возле дома	осмотр оценщика
Прочие особенности дома	Отсутствуют	осмотр оценщика
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данной районе, руб./1 кв.м.	31500	Анализ рынка, см.ниже

Конструктивные элементы		
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта
1	Фундамент	бетонные
2	Стены наружные и их наружная отделка	Кирпич.
3	Перегородки	Кирпич
4	Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные
5	Крыша	Стропила деревянные, асбестоцементные листы
7	Полы	Бетон, дощатые
8	Проемы	Оконные: деревянные Дверные: филенчатые, металлическая входная
9	Отделочные работы	Внутренняя отделка: ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ (по данным заказчика) Наружная отделка: нет
10	Размер общей полезной площади	42,3 кв. м.
	Размер жилой площади	
	Размер вспомогательной площади	
	Размер площади кухни	
	Кол-во комнат	
11	Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	нет (по данным заказчика)
12	Наличие/отсутствие горячего	нет (по данным заказчика)

	водоснабжения, способ горячего водоснабжения	
13	Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения	Есть/скрытая проводка в доме
14	Наличие/отсутствие канализации	нет (по данным заказчика)
15	Наличие/отсутствие отопления, способ отопления	нет (по данным заказчика)
16	Близость к скоростным магистралям	В пределах 550 м.
17	Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Удален от железнодорожных станции и водоемом. Находится в г. Новоалександровске
18	Прочие работы	-
19	Наличие перепланировки	Не обнаружено

Описание планировки Объекта оценки

Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует
---	---------------

Описание планировки Объекта оценки

Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану согласно данным Новоалександровский филиал ГУП СК «Крайтехинвентаризация».
Плану объекта недвижимости (по документам Новоалександровский филиал ГУП СК «Крайтехинвентаризация»)	Поэтажный план -нет сведений

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

Фотографии Объекта оценки

	
Адресная таблица	Внешний вид. Прилегающая территория

Внешний вид. Прилегающая территория	Внешний вид. Прилегающая территория
	
Внешний вид. Прилегающая территория	Внешний вид. Прилегающая территория
	
Внешний вид. Прилегающая территория	Внешний вид. Прилегающая территория
	



			
			
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	Наименование-квартира, назначение-жилое помещение - объект жилого фонда (жилое)		
	Земельный участок – земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства		
7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют	-	

7.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

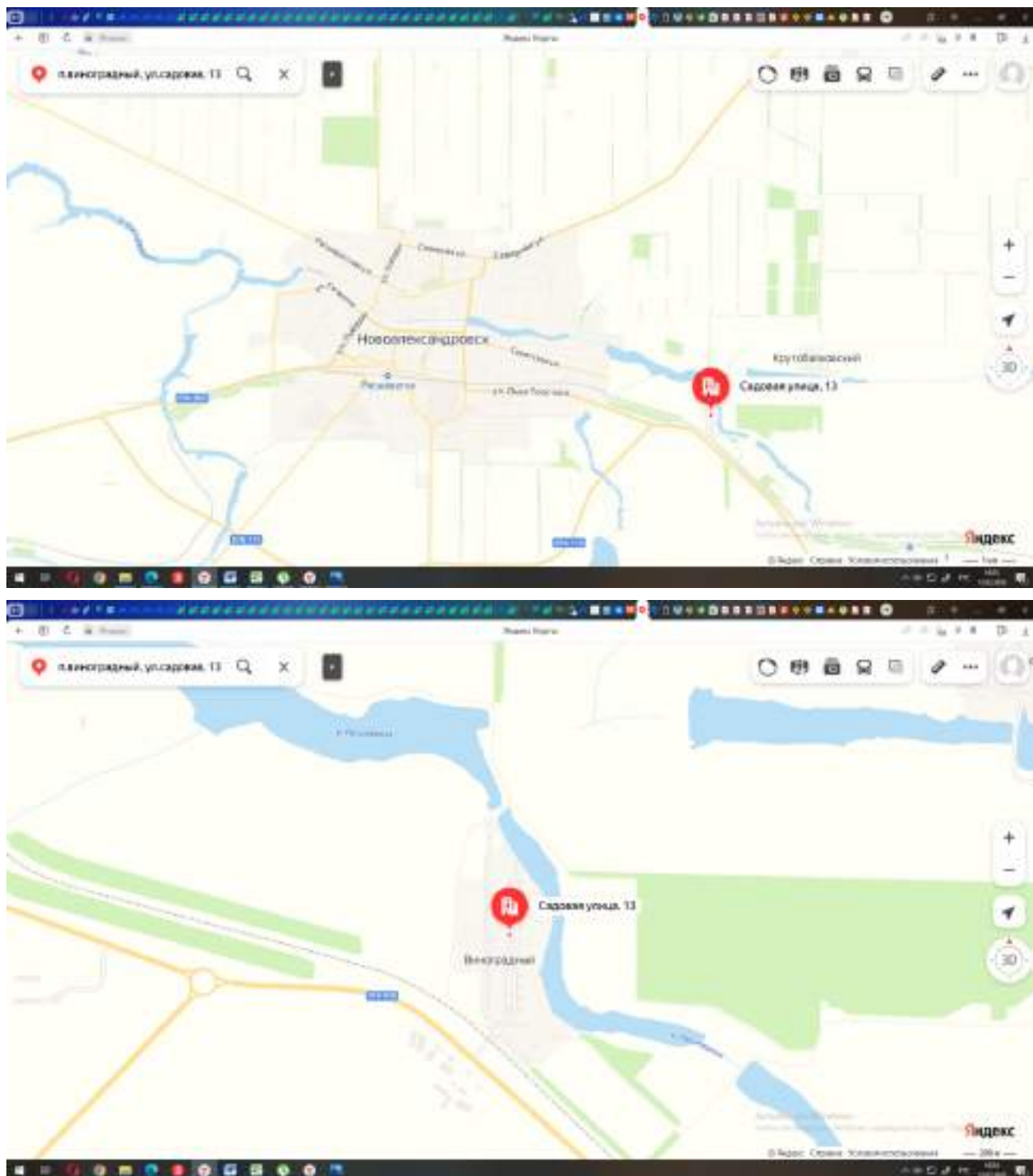
Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20
Административный район	Новоалександровский район
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная

Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 1000 метров)
Прилегающая транспортная магистраль	Ул.садовая
Близость к магистрали	В пределах 50 м.
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Удален от центра
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Малозэтажная жилая застройка
Близость к объектам социально-бытовой сферы (в пределах 1 км)	<div>Школа</div> <div>есть</div> <div>Детский сад</div> <div>есть</div> <div>Отделение банка</div> <div>есть</div> <div>Предприятия службы быта</div> <div>есть</div> <div>Торговые предприятия</div> <div>есть</div> <div>Аптека</div> <div>есть</div> <div>Поликлиника</div> <div>есть</div>
Близость к объектам развлечений и отдыха	Высокая
Придомовая территория	Двор
	огорожен забором
	Не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Есть газон
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Высокая
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует

Локальное месторасположение Объекта оценки.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Район расположения оцениваемого объекта представлен преимущественно малоэтажной жилой застройкой.

7.4. ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «Наиболее

вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществляемым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной» (Международные стандарты оценки МСО 1 – 4).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости **как улучшений**, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов.

Текущее использование объекта оценки - использование в качестве **жилого дома**.

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится на момент оценки.
2. Изменение использования (предназначения) не реконструированного объекта недвижимости.
3. Реконструкция и модернизация объекта.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос жилых домов, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого дома.

7.5. ПОДРАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)

Ликвидность объекта недвижимости - его способность быть реализованным на свободном рынке по цене, соответствующей качеству данного объекта и рыночной конъюнктуре на данный момент времени. Ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи. Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). В зависимости от того, к какому сегменту относится объект недвижимости, различается типичный срок его реализации.

В качестве показателя ликвидности используют время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов, принадлежащих к одному сегменту рынка недвижимости. Применительно к объектам сельскохозяйственного назначения обзор предложений продажи производится применительно к району расположения (региону), в силу специфики объекта и отсутствия развитого рынка в одном населенном пункте.

В свою очередь срок экспозиции объекта недвижимости имеет прямую зависимость от цены, по которой объект выставляется на продажу. В ходе проведения авторского семинара «Статистическая обработка данных в оценке недвижимости и земли» Лейфера Л.А., прошедшего 5

- 6 июня 2008 г. в г. Ставрополе, среди прочих были рассмотрены следующие вопросы: измерение ликвидности объектов оценки; «наилучшая» цена продажи (покупки); влияние экспозиции, ограниченности рынка, ликвидности на рыночную стоимость (<http://www.pcfko.ru/research20.html#1>). Так, по мнению автора семинара, наибольшему и наименьшему сроку экспозиции объекта соответствует некоторое безразмерное значение минимальной (а) и верхней границы (b) цены. На семинаре был проведен опрос 18 практикующих оценщиков ведущих оценочных фирм г. Ставрополя с большим опытом работы.

Результаты статистической обработки данных, собранных в ходе опроса размещены в информационно-аналитическом бюллетене Ставропольского регионального отделения Общественной Общероссийской Организации «Российское общество оценщиков» - «Форум оценщиков» № 2 (3) апрель-сентябрь 2008 года, стр. 4, 5.

В статье «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ» (<http://www.appraiser.ru>) Яскевич Е.Е. в качестве одного из вариантов предлагает определение времени ликвидности (ВЛ) при самостоятельном изучении сегмента рынка Оценщиком. Работая с объектом недвижимости при определенном местоположении, необходимо определить наиболее эффективные информационные источники, в которых размещаются объявления по купле – продаже аналогичных объектов недвижимости. По возможности желательно выбрать 1 - 3 источников информации и проанализировать их ретроспективно за достаточный промежуток времени. Прослеживается на рынке предложений промежуток времени между первым предложением определенного объекта (Toi) и его последним предложением (Tki). Набирается статистическая выборка. Оценщику приходится предполагать, что этот промежуток приближен ко времени ликвидности оцениваемого объекта:

$$ВЛ_i = t_{ei} = T_{ki} - Toi$$

Следуя предлагаемому варианту, исполнитель проанализировал информацию о предложении продажи объектов жилого (административного, производственно-складского) назначения в г. Ставрополе по данным, публикуемым в газете «Из рук в руки», «Все для Вас» - наиболее полно отражающей информацию, позволяющую отслеживать тенденции на рынке недвижимости.

В дополнении выше приведенных данных ликвидности для различных сегментов рынка недвижимости, оценщиком были опрошены специалисты различных агентств недвижимости и определены параметры ликвидности для рынка земли.

В соответствии с требованиями Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Ориентировочный срок реализации объекта, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 7.5.1. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднее
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Жилое

Масштаб (площадь) объекта	Комфорт+
Иные факторы	-

По мнению оценщика, степень ликвидности Объекта оценки с учетом всех характеристик можно охарактеризовать как ниже средней с нормальным сроком экспозиции 4-6 месяцев.

8 РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости в Ставропольском крае.

Таблица 8.1

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на жилую недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

- **8.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в августе 2022 года в 4,1% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,3% в июле. В целом за январь-август снижение ВВП составило 1,5%. В докладе министерства отмечается, что в августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2022 года промышленное производство сократилось на 0,1% (г/г) по сравнению со снижением на 0,5% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-августа 2022 года промпроизводство показывает увеличение на 0,9%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» ускорился с 0,9% в июле до 1% в августе. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 0,8% после 1,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,6% после снижения на 0,5% в июле. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 9% после 14,9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Август'22	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Январь-июль'22	+2,4	+0,0	+0,4	-5,2

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в августе способствовало улучшение динамики выпуска во всех сегментах промышленности. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2022	Август 2022 / Август 2021	Январь-август 2022 / Январь-август 2021
Добыча угля, млн тонн	277	-0,5%	-1,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	354	+2,1%	+3,1%
Природный газ, млрд м3	389	-22,3%	-10,4%
Сжиженный природный газ, млн тонн	21,6	+59,2%	+13,5%
Мясо скота, млн тонн	2,2	+6,7%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,3	+3,2%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	-27,6%	-7,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	120,0	-3,3%	-7,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	+4,9%	+8,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	18,0	+1,7%	+6,0%
Цемент, млн тонн	41,5	+0,7%	+6,5%
Бетон товарный, млн м3	35,0	+8,3%	+12,2%
Прокат готовый, млн тонн	41,5	+0,6%	-4,3%
Трубы стальные, млн тонн	8,4	+21,0%	+16,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	325,0	-69,0%	-64,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	91,7	-2,6%	-18,3%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение в августе добычи **угля** и **природного газа** на 0,5% и 22,3% соответственно (при этом добыча **угля** месяцем ранее показывала снижение на 6,4%). В то же время добыча **нефти** в августе увеличилась на 2,1%, а добыча **СПГ** – выросла на 59,2%. По итогам января-августа 2022 года наибольший темп роста производства из группы товаров добывающей промышленности показал **СПГ** (+13,5%), наиболее сильное падение показала добыча **природного газа** (-10,4%).

В **продовольственном сегменте** динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в августе выросло на 6,7% (с начала года рост выпуска составляет 7,1%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился на 3,2% (за восемь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в августе упал на 27,6%, а по итогам восьми месяцев производство снизилось на 7,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, а по некоторым позициям – околонулевой. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+8,3%), а рост с начала года составляет 12,2%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+0,7% в августе, с начала года рост составляет 6,5%).

В **тяжелой промышленности** динамика выпуска была смешанной. Отметим, что производство **готового проката** увеличилось в августе на 0,6%. По итогам восьми месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,3%. Динамика выпуска **стальных труб** осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+21%, с начала года рост на 16,9%). В производстве **легковых автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска легковых авто составило 69%, в то время как падение производства **грузовых автомобилей** в августе резко замедлилось (до 2,6% после 35,9% месяцем ранее). При этом, в частности, КАМАЗ в начале сентября заявлял, что увеличил в августе производство грузовых автомобилей на 70,5%. С начала года падение выпуска **легковых авто** показывает 64,6%, а падение производства **грузовых авто** – 18,3%. Такая динамика

обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконcernах.

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2022 года. Этот показатель составил 18,78 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 15,16 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 23,9%.

Показатель	Январь-июль 2022 г.	Справочно: Январь-июль 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+18 779,9	+15 155,6
Доля убыточных предприятий	29,2%	28,5%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2022 г., млрд руб.	Январь-июль 2022 г. / Январь-июль 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+444,9	+26,7%
Добыча полезных ископаемых	+4 334,4	+15,1%
Обрабатывающие производства	+5 797,1	+26,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+748,4	+17,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+584,3	+4,9%
Водоснабжение	+43,8	-14,4%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 337,9	+34,4%
Строительство	+282,1	> в 4,1 раза
Транспортировка и хранение	+1 012,9	+74,2%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+11,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-26,4	-
Информация и связь	+214,3	-30,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,9	+71,9%

По итогам отчетного периода большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 26,4 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. В Сельском хозяйстве за семь месяцев рост результата составил 26,7% (при этом за I полугодие рост составлял 38,9%). **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 15,1% (темп роста замедлился с 25,4% по итогам января-июня). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 4,1 раза (рост ускорился с 3,2 раз по итогам 6 месяцев). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный

финансовый результат на 26,2% и 34,4% соответственно. С другой стороны отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение сальдированного финансового результата (на 30,2% и 14,4% соответственно, при этом снижение замедлилось с 41,1% и 28,8% соответственно по итогам I полугодия).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в сентябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций августа ЦБ отмечает существенное ускорение кредитования. В частности, **розничное кредитование** выросло на 1,7% после роста на 1% в июле (за счет ипотеки и необеспеченных потребительских кредитов). **Корпоративное кредитование** выросло на 2,4% после увеличения на 1,2% месяцем ранее. По пояснениям Банка России, в августе кредиты были предоставлены компаниям из широкого круга отраслей, в том числе был профинансирован ряд крупных инвестиционных проектов, что может свидетельствовать о постепенной адаптации компаний к структурным изменениям и оживлении экономической активности.

Со стороны привлечения средств отметим значительное увеличение рублевых остатков юридических лиц на 4,5% (+1,7 трлн руб.) при продолжении сокращения валютных остатков. Средства притекали у компаний из большого круга отраслей, но более половины прироста пришлось на компании из нефтегазовой отрасли. Что касается средств населения, то они изменились незначительно (+0,1% или 32 млрд руб.).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение большей части сентября 2022 года сохранялась символическая дефляция, при этом на неделе с 20 по 26 сентября был зафиксирован рост цен на 0,08% впервые с «тарифной недели» в начале июля, когда он объяснялся индексацией тарифов на услуги ЖКХ. По итогам сентября цены увеличились на 0,05%. За девять месяцев цены выросли на 10,5%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 13,7% после 14,3% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%

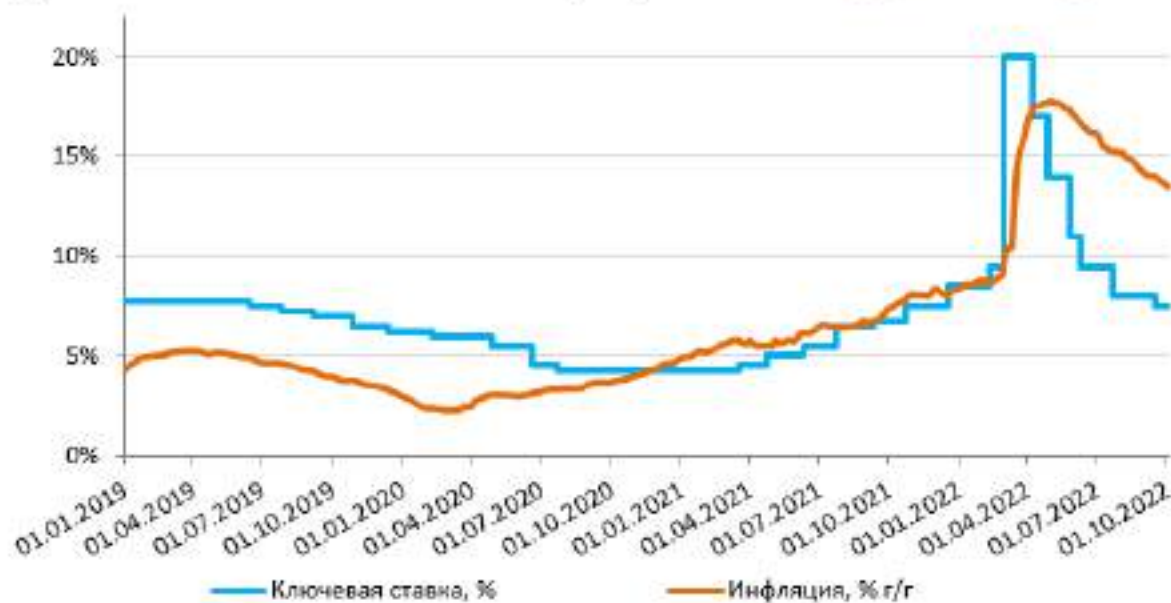
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на снижение средней цены на нефть по итогам сентября по отношению к августу более, чем на 10%, курс рубля за это время укрепился, при этом к концу месяца значение составило 57,4 руб. после 60,4 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4
Сентябрь'22	60,4	57,4	59,8

Отметим, что 16 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о снижении ключевой ставки на 50 б.п. до 7,5% годовых. По итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. По данным ЦБ, это связано как с влиянием набора разовых факторов, так и со сдержанным потребительским спросом. При этом Банк России убрал традиционный сигнал по дальнейшей динамике ставки из заявления по итогам заседания, из чего можно сделать вывод о том, что цикл снижения ключевой ставки подходит к завершению, и пространство для дальнейшего снижения ставки сужается. При этом рынок ОФЗ в целом на заявления Банка России отреагировал негативно, доходности государственных облигаций по итогам 16 сентября увеличились.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в сентябре традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-августа 2022 года.

Показатель	Январь-август 2021	Январь-август 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	60,9	183,1	> в 3,0 раза
Баланс товаров и услуг	90,5	213,6	> в 2,4 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-29,6	-30,5	+3,0%
	1.10.21	1.10.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	614,1	540,7	-12,0%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России выросло в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составило \$183,1 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграл рост стоимостного объема экспорта товаров при некотором снижении стоимости товарного импорта. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета не претерпел существенных изменений, исходя из комментария от Банка России, из-за разнонаправленной динамики его отдельных компонентов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 октября на годовом окне их объем снизился на 12% до \$540,7 млрд. На наш взгляд, основной причиной сокращения резервов является отрицательная переоценка недолларовых активов в структуре резервов.

Выводы:

- ВВП по итогам августа 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,1% после сокращения на 4,3% в июле. По итогам восьми месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,5%;
- Промпроизводство в августе 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,1% после снижения на 0,5% в июле, при этом по итогам января-августа промпроизводство показывает увеличение на 0,9%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-июле 2022 года составил 18,8 трлн руб., показав рост на 29,2% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в сентябре 2022 года цены увеличились на 0,05% после снижения цен на 0,52% в августе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 13,7% после 14,3% по состоянию на 1 сентября. За девять месяцев 2022 года инфляция составила 10,5%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2022 года составило 59,8 руб. после 60,4 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара укрепился до 57,4 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ по итогам заседания Совета директоров 16 сентября 2022 года была снижена на 50 б.п. до 7,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-августа 2022 года выросло в 3 раза до \$183,1 млрд;

- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 октября на годовом окне сократился на 12% и составил \$540,7 млрд.

8.2 Анализ экономики Ставропольского края

– ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2022 года
(по полному кругу организаций; в % к соответствующему периоду прошлого года)

	Индекс промышленного производства ¹	В том числе по видам экономической деятельности			
		добыча полезных ископаемых	обрабатывающее производство	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений
Ставропольский край	99.1	95.2	99.3	99.0	97.8
Кабардино-Балкарская Республика	102.1	105.8	98.9	112.0	101.6
Карачаево-Черкесская Республика	105.6	96.4	104.6	112.1	86.8
Республика Северная Осетия-Алания	106.0	101.4	110.2	95.5	107.6
Республика Ингушетия	110.8	89.2	112.6	81.2	в 1.6 р.

Производство продукции сельского хозяйства в январе-декабре 2022 года
(во всех категориях хозяйств; предварительная оценка)

	Млн руб.	В % к январю-декабрю 2021 г. (в сопоставимых ценах)
Ставропольский край	260 688.1	103.3
Кабардино-Балкарская Республика	77 715.3	110.0
Карачаево-Черкесская Республика	40 707.4	101.4
Республика Северная Осетия-Алания	42 468.6	110.3
Республика Ингушетия	19 472.2	117.7

Строительство жилых домов в январе-декабре 2022 года
(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках для ведения садоводства)

	Введено, всего	В % к январю-декабрю 2021 г.	тыс. м² общей площади жилых помещений	
			В том числе индивидуальными застройщиками	В % к январю-декабрю 2021 г.
Ставропольский край	1 640.4	110.9	1 064.7	109.9
Кабардино-Балкарская Республика	522.6	101.6	345.1	87.6
Карачаево-Черкесская Республика	309.0	131.4	245.2	113.5
Республика Северная Осетия-Алания	341.8	106.1	209.9	88.8
Республика Ингушетия	134.9	120.5	77.1	107.7

Строительство жилых домов в январе-декабре 2022 года
(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках для ведения садоводства)

	тыс. м² общей площади жилых помещений			
	Введено, всего	в % к январю-декабрю 2021 г.	в том числе индивидуальными застройщиками	в % к январю-декабрю 2021 г.
Ставропольский край	1 640.4	110.9	1 064.7	109.9
Кабардино-Балкарская Республика	522.6	101.6	345.1	87.6
Карачаево-Черкесская Республика	309.0	131.4	245.2	113.5
Республика Северная Осетия-Алания	341.8	106.1	209.9	88.8
Республика Ингушетия	134.9	120.5	77.1	107.7

Индекс потребительских цен в январе 2023 года

	в % к декабрю предыдущего года
Ставропольский край	101.0
Кабардино-Балкарская Республика	101.1
Карачаево-Черкесская Республика	100.9
Республика Северная Осетия-Алания	101.1
Республика Ингушетия	100.4

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2022 года
(по полному кругу организаций, включая субъекты малого предпринимательства)

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций		Реальная заработная плата в % к январю-ноябрю 2021 г.
	рублей	в % к январю-ноябрю 2021 г.	
Ставропольский край	39 955.5	110.3	97.4
Кабардино-Балкарская Республика	33 467.4	108.0	95.7
Карачаево-Черкесская Республика	34 456.3	109.1	95.8
Республика Северная Осетия-Алания	34 986.5	110.7	97.4
Республика Ингушетия	31 986.2	104.7	88.3

© Севкавказстат

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО7).

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено. Жилье - жилые здания и помещения:
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух - и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Таблица 8.3.1 Классификация рынков недвижимости приведена в таблице:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Недвижимость подразделяется на более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования.

К **первой группе** относятся коммерческие объекты свободного назначения, которые в основном остались от доперестроечных времен. Для них характерна возможность реконструкции под различные объекты, которые предназначаются уже для конкретных целей.

Приведем такие объекты:

1. *Низкокласные производственно-складские объекты*, в т.ч.:

- Здания цехов, складов, гаражей, ангары и др. производственно-складские объекты (с участком земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

– Отапливаемые и не отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения небольших производственных участков, ремонтных мастерских, баз, складов и т.п.).

2. *Низкокласные офисно-торговые объекты, в т.ч.:*

– Небольшие здания администраций, школ, детсадов, магазинов и т.п. (с учетом земли) с возможностями реконструкции в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием.

– Отапливаемые помещения (встроенные и пристроенные), предназначенные для размещения офисов, приемных пунктов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п., в т.ч. переведенные из жилой недвижимости.

– Офисные объекты класса С и ниже.

3. *Объекты сельскохозяйственного назначения, сходные по своим конструктивным характеристикам с низкокласными производственно-складскими объектами и которые могут быть перепрофилированы под низкокласные производственно-складские объекты.*

Вторую группу объектов недвижимости образуют современные коммерческие объекты, которые в основном построены в последние 10-20 лет. В большинстве своем это объекты, которые строились под конкретное использование. Приведем один класс объектов из этой группы, который в последние годы начинает занимать значительное место на рынке недвижимости. В эту группу включены:

Бизнес – центры класса А и В, в т.ч.:

– *Бизнес – центры*, а также отдельно - стоящие административные здания, по своим характеристикам близкие к таким центрам;

– *Отдельные помещения, находящиеся в бизнес – центрах*, соответствующие по характеристикам офисным помещениям класса А и В;

– *Торгово-развлекательные комплексы*, построенные в последние годы;

– *Современные производственные здания*, а также встроенные в эти объекты помещения, участвующие в гражданском обороте.

Третью группу составляют объекты жилой недвижимости, разделенные на два класса:

- *Квартиры;*

- *Жилые дома и коттеджи.*

Выводы: Исходя из проведенного обзора, Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости, к 3 группе недвижимости «квартиры», характеризующиеся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

8.4. Анализ рынка недвижимости Новоалександровского района¹

Спрос. На уровень спроса на жилье по-прежнему, оказывают влияние кризисные явления экономики, складывается тенденция общего «затишья». Неопределенность дальнейшего развития рынка недвижимости обуславливает низкую покупательскую активность населения, платежеспособность потенциальных покупателей также остается низкой. Значительную роль в данном процессе играет ипотечное кредитование, разогнавшее рынок в предшествующий период. Недоступность ипотеки в настоящее время является достаточно негативным фактором, влияющим на спрос.

Потенциальный покупатель в сложившихся условиях проявляет осторожность и ожидает значительных дисконтов при приобретении объекта. При этом предпочтение отдается наиболее ликвидным объектам. Наибольшим спросом пользуются Квартиры эконом-класса минимальных площадей (30-40 кв.м).

Предложение. Для анализа рынка жилой недвижимости Новоалександровского района были собраны и проанализированы данные предложений продажи на вторичном рынке недвижимости и домовладений. Предложений продажи на первичном рынке недвижимости выявлено не было.

¹ ufo-ocenka.ru



На рынке Новоалександровского района предложения продажи на вторичном рынке составляют 59% от общего объема предложений, предложения продажи домовладений – 41%.

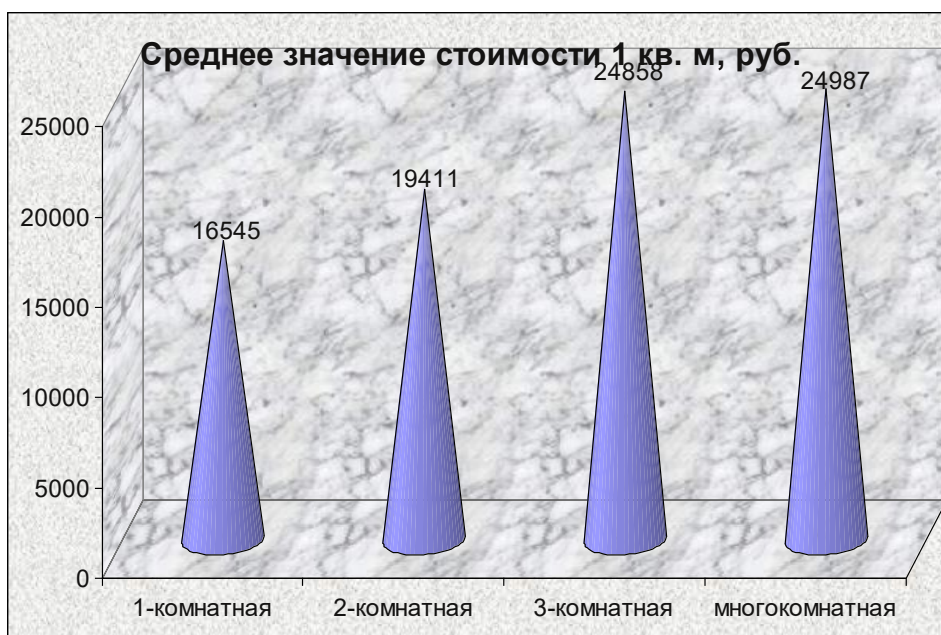
Структура предложений продажи по типу жилья следующая: 1-комнатные Квартиры составляют 4%, 2-комнатные – 30%, 3-комнатные – 11%, многокомнатные – 15%, домовладения – 40%.



Вторичный рынок квартир Новоалександровского района

Для анализа вторичного рынка жилой недвижимости г. Новоалександровск были собраны и проанализированы данные предложений 1-комнатных, 2-комнатных, 3-комнатных и многокомнатных квартир.

Структура предложений продажи по типам квартир следующая: 1-комнатные Квартиры – 6%, 2-комнатные – 50%, 3-комнатные – 19%, многокомнатные – 25%.



По состоянию на 01.01.2023 г. среднее значение стоимости 1 кв.м на вторичном рынке составляет 21 450 руб. Средняя стоимость 1-комнатных квартир составляет 16 545 руб./кв.м, средняя стоимость 2-комнатных квартир – 19 411 руб./кв.м, средняя стоимость 3-комнатных квартир – 24 858 руб./кв.м, средняя стоимость многокомнатных квартир – 24 987 руб./кв.м.

	Минимальная стоимость, руб./кв.м	Максимальная стоимость, руб./кв.м
1-комнатная	14 560	35 530
2-комнатная	12 162	33 641
3-комнатная	17 142	33 333
многокомнатная	18 987	38 043

На рыночную стоимость объекта на вторичном рынке недвижимости оказывают влияние множество факторов. Рассмотрим наиболее **существенные факторы**.

1) Местоположение. Разумеется, чем ближе к центру находится объект, чем престижнее район, тем дороже его стоимость. Под местоположением подразумевается не только район, где располагается недвижимость, но и то, в каком месте этого района она находится, близость магазинов, остановок транспорта, парка, автомобильной стоянки, криминогенность и даже ориентация окон квартиры. Под влиянием этого фактора реальная рыночная стоимость изменяется на 4-12%.

2) Этаж. Этаж может, как понижать цену на квартиру, так и увеличивать. Разумеется, на квартиры, находящиеся на первых этажах, спрос ниже, но бывают исключения. Если квартира находится на первом этаже, а дом расположен на оживленном месте и рядом с остановками транспорта, то есть возможность перевести их в нежилой фонд. А если к этим факторам прибавляется еще и расположение в центре, то это может значительно поднять цену на квартиру, так как из нее может получиться хороший магазин или офис. Этот фактор воздействует на цену в сторону снижения или увеличения стоимости.

Один из способов определения величины поправки по какой-либо характеристике — анализ парных продаж. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными продажами называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта. Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены на том же сегменте рынка, что и объект оценки. Таким образом, корректировка на этаж была рассчитана методом парных продаж. Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости, этаж расположения аналогов и оцениваемого объекта различался. Таким образом, среднеарифметическое значение корректировки на этаж составляет $\pm 4\%$.

3) Тип постройки и строительный материал дома. Вторым по важности фактор, на основании которого определяется цена квартиры. Так, «сталинские» дома отличаются добротностью, высотой потолков. Однако в доме могут быть старые коммуникации. Также ухудшающий показатель - деревянные перекрытия. Также влияет на стоимость квартиры строительный материал дома: кирпичный, панельный, монолитный ж/б или монолитный-каркасный, обложенный кирпичом. Так квартира в панельном доме стоит на 2-5% дешевле, чем квартира в кирпичном доме. А квартира в новом доме каркасного типа стоит на 10-15% дороже аналогичной квартиры в кирпичном доме и на 15-25 % дороже аналогичной квартиры в панельном доме.

4) Количество комнат и цена за квадратный метр. Цена за квадратный метр в 1-, 2-, 3-х и многокомнатных квартирах будет разной. Объясняется это разным спросом на квартиры. Самый большой спрос, а стало быть, и самую большую цену квадратного метра имеют малые по площади квартиры, то есть 1-2- комнатные. Поэтому стоимость 1 м² в 1-2 комнатной квартире дороже на 2-3% стоимости 1м² в 3-х комнатной квартире.

5) Кухня. У каждого покупателя свои представления о нормальной кухне, но никто не желает ее менее 7-10 кв.м. Маленькая кухня и самое главное - невозможность ее увеличить - существенно снижают ликвидность и цену квартиры на 4-5 % относительно подобной квартиры, но с большей площадью кухни.

6) Состояние квартиры (ремонт). Оказывает не такое значительное влияние на формирование рыночной стоимости квартиры, но все-таки имеет место. «Евроремонт» повышает стоимость квартиры на 7-10%, относительно стоимости квартиры с «косметическим» ремонтом и на 12-14% относительно квартиры, в которой необходим ремонт. Но по опыту специалистов, ремонт сейчас принципиального значения при продаже квартиры не имеет. Реально при реализации квартиры с евроремонтом, собственник может вернуть около 10-20% от вложенных в ремонт денег. Все это может отразиться лишь на ликвидности жилья. Корректировка на состояние

была рассчитана методом парных продаж. Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости, состояние аналогов и оцениваемого объекта различалось.

Ликвидность жилья на вторичном рынке города Изобильного низкая. Квартира, выставленная на продажу, в среднем продается через 3-7 месяцев после выставления или снимается с продажи. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, на 10 – 15 % в сторону снижения. Наибольшей ликвидностью обладают 1-2 комнатные квартиры с небольшой площадью в спальном районе города вследствие их относительно низкой стоимости.

8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

8.5 Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристик данных факторов.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

8.6 ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

1) Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»*, при сделках с жилой недвижимостью: – средняя скидка на цены стандартных квартир – 4% (расширенный интервал – от 0 до 7%); – средняя скидка на цены элитных квартир – 6% (расширенный интервал – от 0 до 10%); – средняя скидка на цены жилых домов – 8% (расширенный интервал – от 1 до 15%); – средняя скидка на цены коттеджей – 9% (расширенный интервал –

от 2 до 20%); Это коррелирует с данными ставропольских риэлторов, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с жилой недвижимостью в пределах 3 – 10% (среднее значение).

2) Местоположение. Разумеется, чем ближе к центру находится объект, чем престижнее район, тем дороже его стоимость. Под местоположением подразумевается не только район, где располагается недвижимость, но и то, в каком месте этого района она находится, близость магазинов, остановок транспорта, парка, автомобильной стоянки, криминогенность и даже ориентация окон квартиры. Под влиянием этого фактора реальная рыночная стоимость изменяется на 4-12%.

3) Тип постройки и строительный материал дома. Вторым по важности фактор, на основании которого определяется цена квартиры. Так, «сталинские» дома отличаются добротностью, высотой потолков. Однако в доме могут быть старые коммуникации. Также ухудшающий показатель - деревянные перекрытия. Также влияет на стоимость квартиры строительный материал дома: кирпичный, панельный, монолитный ж/б или монолитный-каркасный, обложенный кирпичом. Так квартира в панельном доме стоит на 5-10% дешевле, чем квартира в кирпичном доме. А квартира в новом доме каркасного типа стоит на 10-15% дороже аналогичной квартиры в кирпичном доме и на 15-25 % дороже аналогичной квартиры в панельном доме.

4) Состояние (ремонт). Оказывает не такое значительное влияние на формирование рыночной стоимости квартиры, но все-таки имеет место. «Евроремонт» повышает стоимость квартиры на 7-10%, относительно стоимости квартиры с «косметическим» ремонтом и на 12-14% относительно квартиры, в которой необходим ремонт. Но по опыту специалистов, ремонт сейчас принципиального значения при продаже квартиры не имеет. Реально при реализации квартиры с евроремонтом, собственник может вернуть около 10-20% от вложенных в ремонт денег. Все это может отразиться лишь на ликвидности жилья. Корректировка на состояние была рассчитана методом парных продаж. Были выявлены аналоги для оцениваемого объекта недвижимости, состояние аналогов и оцениваемого объекта различалось.

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости в Ставропольском крае.

Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости Ставропольского края (ФСО 3, п. 83)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: действует скидка на торг
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Назначение объекта	Целый Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение дороже части жилого дома (квартиры)
Местоположение	Центр – дороже, окраины - дешевле
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: качественный ремонт – удорожает, эконом-класс – удешевляет

Возможность нового строительства на участке	является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 и более раз
Площадь объекта	Для площадей более 50 кв.м не является ценообразующим

При составлении анализа рынка жилой недвижимости Ставропольского края были использованы следующие источники информации:

1. <http://www.vdv-kavkaz.ru>
2. <http://www.ufo-ocenka.ru>
3. www.economu.gov.ru
4. www.stavropol.stavkrai.ru/
5. www.avito.ru

9 РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 ПП. 13-15, 20-24, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

9.1. ПОДРАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО, ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 13 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 14 ФСО 1 «14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 25 ФСО 1 «20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик здания. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, который расценен как наиболее надежный.

9.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 14, 22, ФСО 3 ПП. 13 и 15, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных

потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки – жилому дому- можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «Наименование-Квартира, назначение-жилое помещение (литер А,а) для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Краевой центр недвижимости «Династия» регулярно проводит опрос своих клиентов и потенциальных покупателей недвижимости, предлагаемой к продаже через агентство, о мотивах приобретения жилья. Основными мотивами покупки являются приобретение собственной жилой недвижимости или улучшение жилищных условий. Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается крайне редко. При этом подобные объекты представляют собой выведенные в нежилой фонд квартиры первых этажей жилых домов расположенных по «красной линии».

Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая выше приведенные аргументы и то, что по информации, полученной от Заказчика, данный Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение (литер А,а) использовался, и будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода, доходный подход был исключен из расчётов.

9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

У оценщика не имеется достаточно информации для расчетов затрат на воспроизводство/замещение улучшений земельного участка (объекта оценки), а также данных для расчета износа и устареваний объекта оценки. У оценщика отсутствует достаточно достоверной информации для применения метода прямого сравнения продаж для оценки стоимости прав на земельный участок.

Поскольку п. 24а ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей**, например жилых и нежилых помещений», Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

9.2.3. ПОДРАЗДЕЛ 2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 14, 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие девять основных параметров сравнения, по которым рекомендуется проводить корректировку в указанной последовательности: - отчуждаемые права собственности; - условия финансирования (оплаты) и налогообложения сделки; - условия продажи; - состояние рынка; - местоположение; - физические характеристики; - экономические характеристики; - способ использования; - дополнительные характеристики и компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

9.2.3.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (ФСО 7 П. 22)

Объектом оценки является: Наименование- Квартира, назначение-жилое помещение, общей площадью 42,3 кв. м. по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20

Метод сравнительного анализа продаж.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где **k** – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

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

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 454,8). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

Для сравнения выбраны квартиры, предложенные на местном рынке с аналогичным местоположением и с аналогичными характеристиками.

9.2.1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Таблица 10.

		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/temizhbekskiy/kvartiry/2-k_kvartira_382m_12et._262_8186831	https://www.avito.ru/novoaleksandrovska/kvartiry/2-k_kvartira_54m_12et._27044736_76	https://www.avito.ru/novoaleksandrovska/kvartiry/2-k_kvartira_50m_22et._264629_0859
Описание объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение, район, адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Темижбекский, ул. Момотова, 15	Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, поселок Светлый, ул Школьная д 9	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Светлый, Советская ул., 3
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Коррект на торг.		-12	-12	-12
Цена сделки		700 000	650 000	700 000
Цена 1м2		18 324,61	12 037,04	14 000,00
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность
коррект.		0	0	0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
коррект.		0	0	0
Условия рынка (Время продажи/предложения)	01.02.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		0	0	0
Привлекательность местоположения	сельский населенный пункт	аналогичное	аналогичное	аналогичное
коррект.		0	0	0
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
коррект.		0	0	0
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
коррект.		0	0	0
Расположение (этаж/этажность)	2/2 этаж	1/2 этаж	1/2этаж	2/2 этаж
коррект.		0	0	0
Площадь общая, без учета лоджии кв.м.	42,3	38,20	54,0	50,0
коррект.		-1,89	4,67	3,18
Площадь кухни		0,0	0,0	0,0
коррект.		0	0	0
Тип планировки	фиксированная	фиксированная	фиксированная	фиксированная
коррект.		0	0	0
Балкон /лоджия	нет	нет	нет	балкон
коррект.		0	0	-1
Состояние	требуется ремонт	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется

отделки квартиры (потребность в ремонте)				
коррект.	0	-23	-23	-23
Уровень отделки квартиры (тип отделки)	требуется капитальный ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол- дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)требуется ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)требуется ремонт в части помещений
		-4376	-4376	-4376
коррект.		- 23,88	- 36,35	- 31,26
Коммуникации	отсутствуют	все	все	все
коррект.		-23	-23	-23
Санузел (совм./раздельн ый)	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
коррект.		0	0	0
Наличие металлической двери	нет	есть	есть	есть
коррект.		-1	-1	-1
Наличие доп.улучшений (встроенная мебель, техника и т.д.)	нет	нет	нет	нет
коррект.		0	0	0

9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величины корректировок определяются Оценщиком на основании ежеквартальных расчетов, производимых в следующем порядке:

1. Еженедельно в течение квартала производится сбор информации обо всех предложениях продажи квартир по материалам средств массовой информации. Данная информация, содержащая все значимые ценообразующие факторы, заносится в базу данных Оценщика;
2. По окончании исследуемого периода, из базы данных производится выборка объектов недвижимости максимально удовлетворяющих требованию отличия между собой только по одному исследуемому фактору. В результате получаем две группы объектов, отличных между собой лишь по одному фактору.
3. Определяем средние арифметические стоимости 1 кв. м объектов по каждой группе, предварительно удалив из выборки крайние значения (максимальные и минимальные). Производим расчет *показателей вариации* для проверки соответствия (типичности) средних арифметических значений выборкам. Если среднее значение можно считать типичным для данной совокупности чисел (выборки), то переходим к заключительному этапу расчетов, если нет – возвращаемся к этапу 2.
4. На заключительном этапе путем вычитания из большего значения меньшего и деления полученной разницы на 100% получаем относительное значение влияния исследуемого фактора на стоимость 1 кв.м общей площади квартиры.

Таким образом, Оценщик получает среднее значение корректировки по каждому ценообразующему фактору для рынка вторичного жилья г. Ставрополя.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Тип дома
2. Этаж расположения квартиры
3. Общая площадь квартиры
4. Площадь кухни
5. Наличие балкона/лоджии
6. Наличие телефона
7. Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
8. Санузел
9. Наличие металлической двери
10. Состояние и уровень отделки квартиры
11. Наличие дополнительных улучшений

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Как правило, цена предложения на вторичном рынке отличается от цены, по которой совершается реальная сделка купли-продажи.

В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. Нижний Новгород, 2018г. таблица 210".

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг¹⁹

Таблица 210

Класс объектов	Настоящий рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений квартир		
1. Старый фонд	9,9%	9,4% - 10,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,0%	7,6% - 8,4%
3. Массовое современное жилье	7,6%	7,2% - 8,0%
4. Жилые постройки индивидуальной застройки	9,0%	8,6% - 9,4%

Что подтверждается данными ведущих специалистов агентств недвижимости: ООО «ОЛИМП» Колесникова Галина Петровна – 8 (9283) 211-518, Краевой центр недвижимости «ДИНАСТИЯ» Джунько Люсьена Сергеевна – 8 (9624) 620-770, Компания риелторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (9034) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 4,8-13,5%.

Корректировка применяется в размере (-12%) для всех аналогов.

Корректировка на время продажи/предложения

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они предлагаются к продаже в январе-феврале 2023 года.

Корректировка на имущественные права

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они перешли на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали на равных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и благоустроенность прилегающей территории является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Корректировка на местоположение не производится только вследствие нахождения всех аналогов в районе объекта оценки с равными территориальными характеристиками. В случае различных территориальных характеристик используются корректировки на положение объекта по отношению к центру города и центральным улицам.

Так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном районе, то корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность объекта оценки идентична аналогам, корректировка для них не требуется.

Корректировка на материалы стен дома

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка на материал стен проводится на основании данных "Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. Нижний Новгород, 2018г", согласно таблице ниже.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношения удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношения удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Корректировка на применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет

расположения на этажах здания. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. Поправка определяется на основе данных "Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. Нижний Новгород, 2018, с. 202", указанных в нижеприведенной таблице.

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Если объект расположен на последнем этаже, но имеется тех. этаж, то он и является последним

Объект оценки и аналоги 1,2,3 расположены в двухэтажных домах, корректировка не применяется к объектам-аналогам №1,2,3

Корректировка на общую площадь

Данный фактор является одним из существенных и оказывает большое воздействие на стоимость объекта.

Чем меньше общая площадь квартиры, тем дороже стоимость 1 кв.м. Чем больше жилая площадь в квартире, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Величина корректировки рассчитывается в соответствии с формулой: $K = (So/Sa)^k$

где: *So* - площадь оцениваемого объекта, *Sa* - площадь аналога, *k* - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Показатель коэффициента торможения, согласно Инструкции ФКБ №1-03, по расчету неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом", соответствует данным в нижеприведенной таблице.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187

	ОО	ОА№1	ОА№2	ОА№3
Площадь общая, кв.м.	42,3	38,20	54,0	50,0
коррект.		-1,89	4,67	3,18

Корректировка на планировку квартиры

Объект оценки является квартирой «типовой» планировки, как и объекты-аналоги №1,2,3- корректировка -0%.

Корректировка на состояние квартиры

Данная корректировка учитывает различие в стоимости между объектом оценки и аналогом, обусловленное различным состоянием внутренней отделки. Корректировка осуществляется на стоимость ремонтных работ согласно данных "Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. Нижний Новгород, 2018, с. 202", указанных в нижеприведенной таблице.

Потребность в ремонте

Матрица коэффициентов

Таблица 147

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

		АО №1	АО №2	АО №3
Состояние отделки квартиры	требуется ремонт	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
коррект.	0	-23	-23	-23

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 153

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Бюджетный	2 926	4 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
объект оценки	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный	
	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-6 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Описание ремонтных работ

Без отделки.

- это состояние объекта, в котором не производились отделочные работы (возможно, объект без внутренних перегородок). Часто такое состояние описывается как черновая отделка. Могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Так же к состоянию «без отделки» следует отнести объекты, требующие капитального ремонта.

«Среднее» (жилое)

– это состояние объекта пригодное для жилья, но без ремонта, сделанного с

применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново побелить или покрасить потолок, поменять покрытие пола и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой.

«Хорошее»

– это состояние объекта с качественно сделанным ремонтом. Это промежуточное состояние между «средним» (жилым) и «отличным» (евро) состоянием. От «среднего» состояния «хорошее» отличается главным образом двумя факторами: в отделке использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не обязательно дорогая сантехника; отсутствие необходимости проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания. От «отличного» (евро) состояния «хорошее» отличается стоимостью использованных отделочных материалов и обустройством кухни и санузлов, то есть для классификации состояния как «хорошее» достаточно отсутствия дефектов. Также как «хорошее» следует классифицировать состояние объекта, в котором был сделан «евро» ремонт более 6-ти лет назад.

«Отличное» (евро)

– это состояние объекта, в котором недавно произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов, установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). Плоскости стен должны быть идеально ровными. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются: многоуровневые потолки, ниши, проемы, арки, лепной декор, большие встроенные шкафы, паркетный пол, комплектация мебелью. При выполнении евро ремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей.

	ОО	АО №1	АО №2	АО №3
Состояние отделки квартиры	требуется капитальный ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол- дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол- дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)требуется ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол- дощатый окраска, линолеум, потолок- штукатурка, окраска)требуется ремонт в части помещений
		-4376	-4376	-4376
коррект.		- 23,88	- 36,35	- 31,26

Корректировка на тип санузла

Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет свои предпочтения.

Таблица 169

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировка не применялась к объекту № 1,2,3 так как санузел совмещенный.

Корректировка на коммуникации

Данной корректировки требует аналог 1,2,3, так как все имеют электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, системы канализации, отопление, объект оценки –коммуникации отключены.

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дача, 2. Дом, 4. Коттедж			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,77	0,89

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка применяется в связи с тем, что квартиры, имеющие мебель на рынке недвижимости, стоят дороже, чем те квартиры, у которых при продаже мебель отсутствует. Если аналог имеет улучшения в виде мебели и встроенной техники, то стоимость аналога необходимо скорректировать на стоимость таких улучшений. Стоимость улучшений оценивается с использованием информационных источников. Если стоимость улучшений неизвестна, то осуществляется коэффициентная поправка. Размер корректировки устанавливается в размере 3% от скорректированной стоимости аналога.

В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на наличие мет.двери

Объект оценки и аналог №1,2,3 имеют мет. двери – корректировка -1%.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - M) / S,$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

М – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	квартира	квартира	квартира
			1	2	3
Цена продажи	руб.		700000	650000	700000
Общая площадь	м ²	42,30	38,2	54	50
Единицы сравнения					
1. Цена продажи;	руб.		700000	650000	700000
Цена 1 м ² общей площади	руб./м2		18 324,61	12 037,04	14 000,00
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12	-12	-12
Скорректированная цена	руб./м2		16 125,65	10 592,59	12 320,00
Переданные имущественные права собственности			собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		16 125,65	10 592,59	12 320,00
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			16 125,65	10 592,59	12 320,00
Условия рынка (время продажи)			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		16 125,65	10 592,59	12 320,00
Привлекательность местоположения		сельский населенный пункт	аналогичное	аналогичное	аналогичное
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			16 125,65	10 592,59	12 320,00
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			16 125,65	10 592,59	12 320,00
Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			16 125,65	10 592,59	12 320,00
Расположение (этажность)		2/2 этаж	1/2 этаж	1/2этаж	2/2 этаж
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		16 125,65	10 592,59	12 320,00
Площадь общая		42,3	38,20	54,00	50,00
Корректировка	%		-1,89	4,67	3,18
Скорректированная цена	руб./м2		15 820,88	11 087,27	12 711,78
Тип планировки		фиксированная	фиксированная	фиксированная	фиксированная
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			15 820,88	11 087,27	12 711,78

<i>Балкон /лоджия</i>		нет	нет	нет	балкон
Корректировка			0	0	-1
Скорректированная цена			15 820,88	11 087,27	12 584,66
<i>Уровень отделки квартиры (тип отделки)</i>		требуется ремонт	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка			-23	-23	-23
Скорректированная цена			12 182,08	8 537,20	9 690,19
<i>Состояние отделки квартиры (потребность в ремонте)</i>		требуется капитальный ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок-штукатурка, окраска)	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок-штукатурка, окраска)требуется ремонт	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок-штукатурка, окраска)требуется ремонт в части помещений
Корректировка	%		-23,88045714	-36,35446154	-31,25714286
Скорректированная цена	руб./м2		9 272,94	5 433,54	6 661,31
<i>Коммуникации</i>		отсутствуют	все	все	все
Корректировка	%		-23	-23	-23
Скорректированная цена	руб./м2		7 140,16	4 183,83	5 129,21
<i>Санузел (совм./раздельный)</i>		совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			7 140,16	4 183,83	5 129,21
<i>Наличие металлической двери</i>		нет	есть	есть	есть
Корректировка	%		-1	-1	-1
Скорректированная цена	руб./м2		7 068,76	4 141,99	5 077,92
<i>Наличие доп.улучшений (встроенная мебель, техника и т.д.)</i>		нет	нет	нет	нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			7 068,76	4 141,99	5 077,92
<i>Для выводов:</i>					
<i>Общая валовая коррекция</i>					
<i>в % от цены продажи</i>			-85	-91	-88
Весовой коэффициент			0,35	0,32	0,33
			2 053,48	1 325,44	1 675,71
Стоимость общей площади объекта оценки	руб./м2	5 054,63	213 810,66	руб.	

10 РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8К И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)

10.1.ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

При оценке объекта недвижимости нами был применен только один из возможных подходов к оценке рыночной стоимости: сравнительный. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов используем критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

В своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), а в рамках сравнительного подхода применил один метод,

Преимуществом метода сравнительного анализа продаж является то, что все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости. Недостатком данного метода является небольшое количество аналогов (по сравнению с методом регрессионного анализа), используемое при расчетах и невозможность оперативного учета колебаний величин ценообразующих факторов. Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

Наименование	Стоимость объекта	Вес	Сумма, руб.
Затратный подход	-	Не применялся	
Доходный подход	-	не применялся	
Сравнительный подход	213 810,66	1	213 810,66
ИТОГО:			213 810,66
ИТОГО с учетом округления:			213 800

Таким образом, рекомендуемая итоговая величина стоимости недвижимого имущества, с учетом округления, составляет:

213 800,00 (Двести тринадцать тысяч восемьсот, 00) рублей

10.2.ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате анализа удельных показателей (цена продажи и др) на соответствие диапазону значений в рамках анализа рынка выявлено, что удельные показатели объекта оценки (стоимость за 1 кв.м.) соответствуют удельным показателям рынка.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости квартиры, общей площадью 42,3кв. м., по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Виноградный, ул.Садовая, д.13, кв.20, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры на дату оценки:

213 800,00 (Двести тринадцать тысяч восемьсот, 00) рублей

Согласно п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость».

По мнению оценщика, результат оценки стоимости недвижимости лежит в диапазоне $\pm 10\%$.

10.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ВЫПОЛНЕНИИ ОТЧЕТА

Оценщик

(А.А.Носов)



11. ПОДРАЗДЕЛ 11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Приложение № 1 Перечень использованной литературы и информации.

Приложение № 2 Копия свидетельства и страхового полиса Оценщика. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон от 29 октября 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №5, ФСО №7, ФСО №9, стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.
3. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86, Москва, 1990, Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.
4. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
5. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
6. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
7. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
8. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. - 253 с.
9. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости. //Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
10. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
11. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
12. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.
13. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10
14. Материалы о социально-экономическом положении города Георгиевска и Ставропольского края.
15. Материалы исследований вторичного рынка жилья Агентства недвижимости «Олимп», «Династия»
16. www.vdv-kavkaz.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

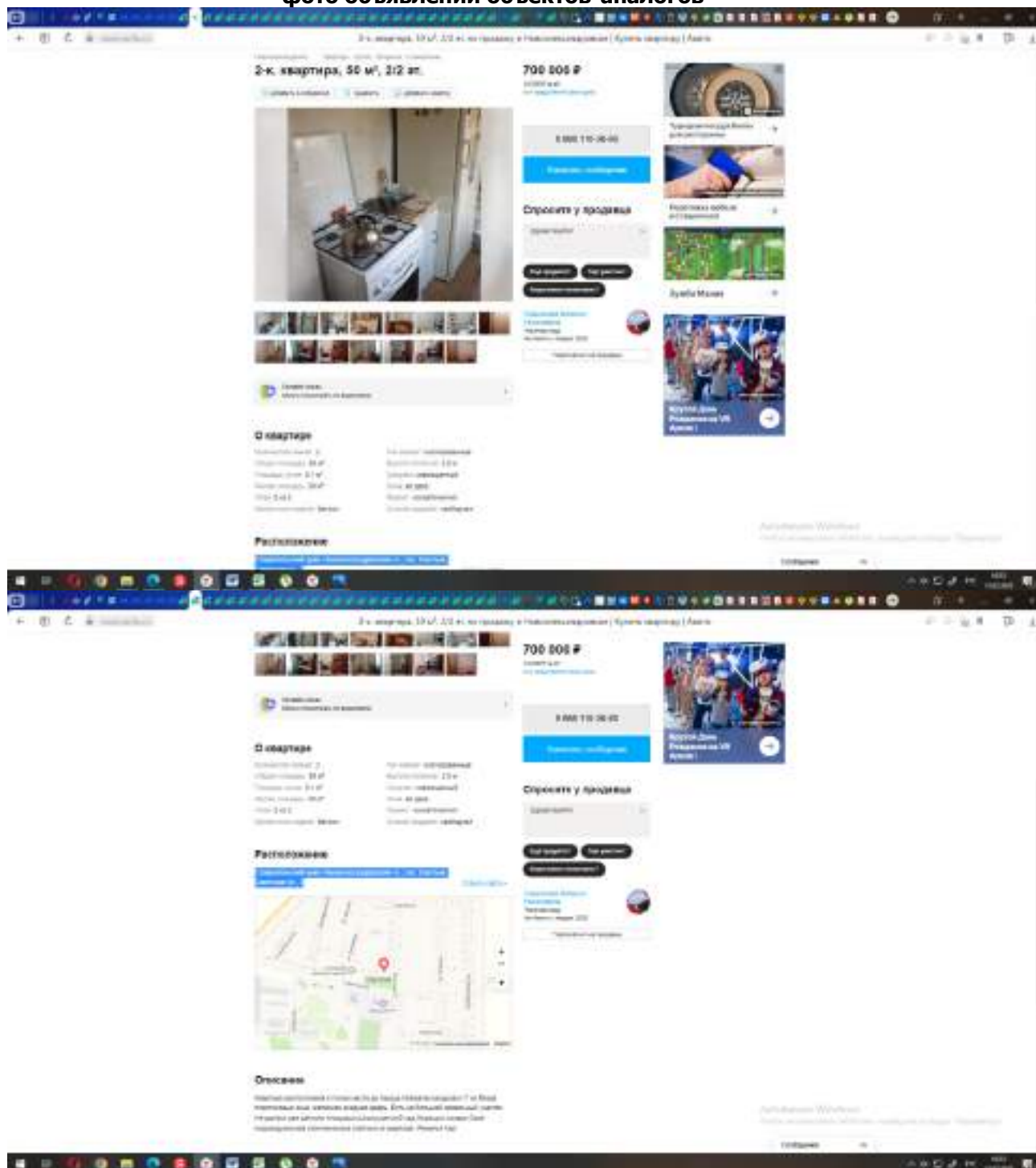
СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

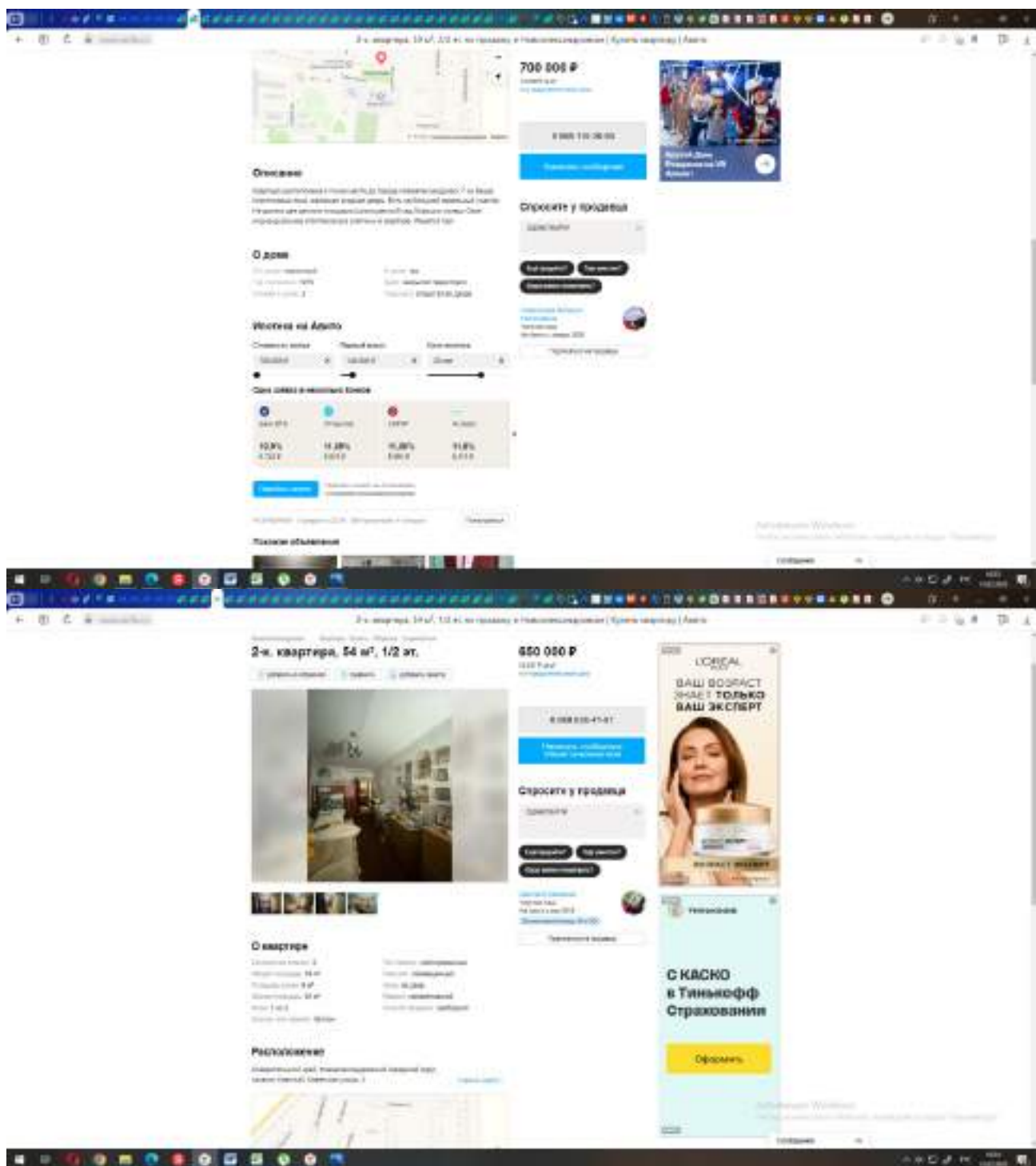
17. "Страховой полис № 922/2227936681, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023 г.
18. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №0012285;
19. Диплом серии ПП –I №493550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
20. Страховой полис № 922/2113256726, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2022 г. по 28.02.2023 г.;
21. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Носову Александру Александровичу № 025791-1 срок действия от 22.07.2021г до 22.07.2024г.;
22. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660
23. Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012г.;
24. Страховой полис № 922/2227909961, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023г.
25. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №026830-1 от 28.07.2021 г.;

Приложение 1

Приложение 1 материалы исследования рынка объекта оценки

фото объявлений объектов-аналогов





The image displays two screenshots of a real estate website, likely Avito, showing property details and financial data.

Top Screenshot:

- Property Details:**
 - Сквирча:** 2-х комнатная, 34 м², 1/2 этаж, в Новокосинском (Кунцево) / Авито
 - Цена:** 850 000 Р
 - Площадь:** 34 м²
 - Этаж:** 1/2
 - Тип:** Квартира
 - Состояние:** Хорошее
 - Особенности:** Ремонт, парковка, балкон, кладовая, панорамный вид
- Расположение:**
 - Удобное расположение, близость к метро, парку, школам, детсадам.
 - Карта показывает местоположение в Новокосинском (Кунцево).
- Срок сдачи:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур
- Сквирча:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур
- Срок сдачи:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур

Bottom Screenshot:

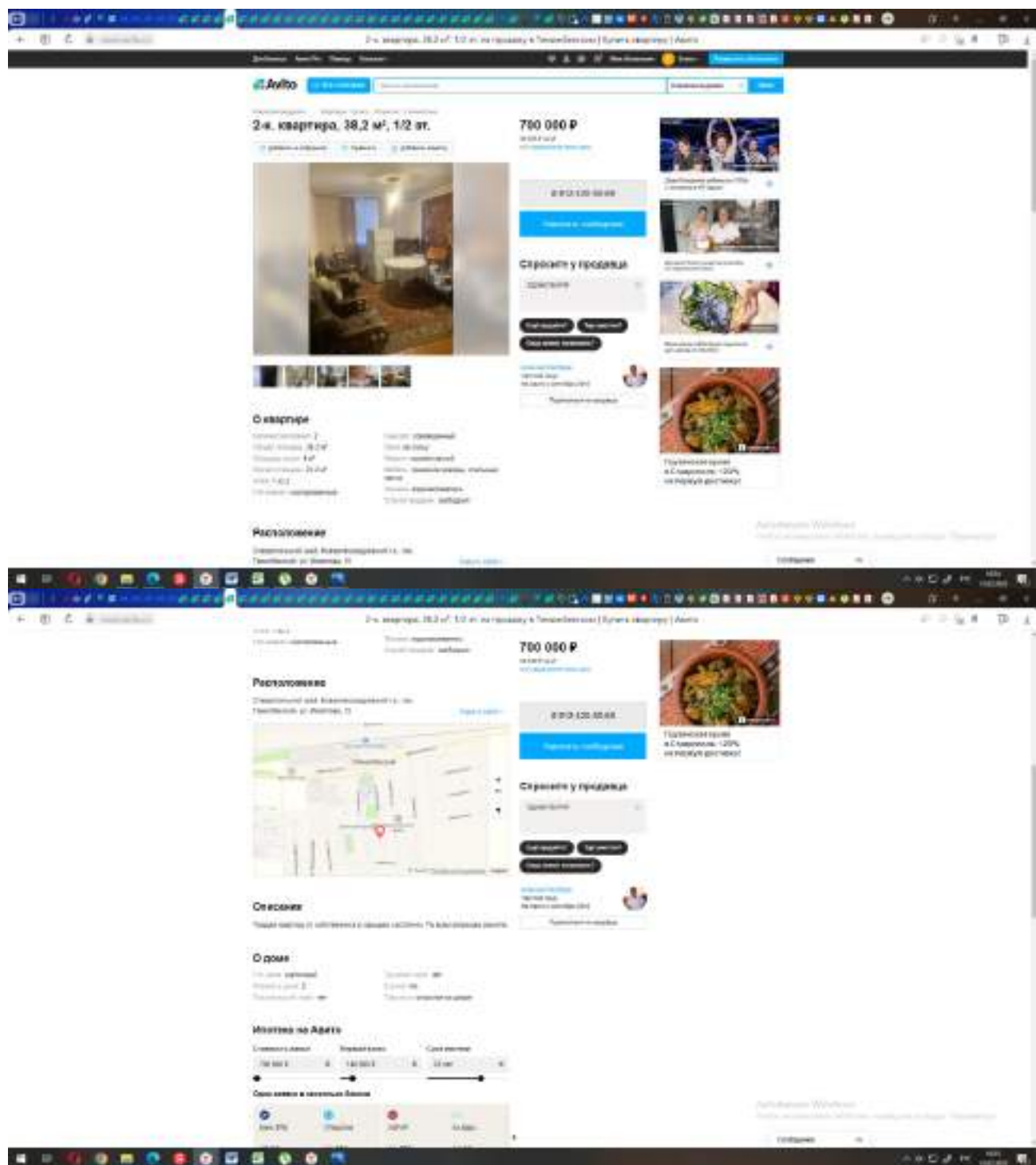
- Property Details:**
 - Сквирча:** 2-х комнатная, 34 м², 1/2 этаж, в Новокосинском (Кунцево) / Авито
 - Цена:** 850 000 Р
 - Площадь:** 34 м²
 - Этаж:** 1/2
 - Тип:** Квартира
 - Состояние:** Хорошее
 - Особенности:** Ремонт, парковка, балкон, кладовая, панорамный вид
- Расположение:**
 - Удобное расположение, близость к метро, парку, школам, детсадам.
 - Карта показывает местоположение в Новокосинском (Кунцево).
- Срок сдачи:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур
- Сквирча:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур
- Срок сдачи:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур

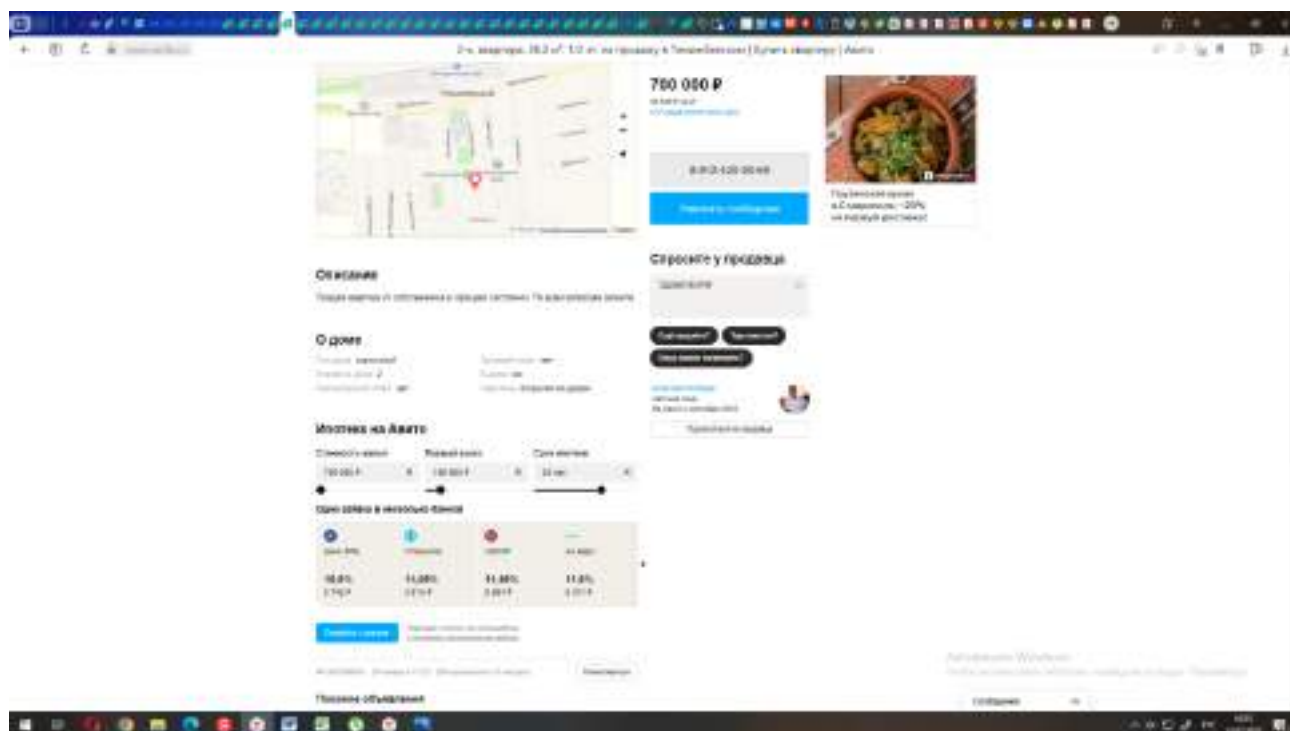
Financial Data:

Срок сдачи	Платежи	Срок сдачи	Срок сдачи
18.3%	11.09%	11.05%	11.05%
11.09%	11.05%	11.05%	11.05%

Additional Information:

- Сквирча:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур
- Срок сдачи:**
 - Посмотреть фото
 - Посмотреть видео
 - Посмотреть 3D-тур





Приложение 2 Документы представленные Заказчиком



УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Гагарина ул., д.315, г. Новоалександровск, 356000
тел./факс (86544) 6-68-54, 6-22-46
ОГРН 1172631027262 ОКПО 22101670
ИНН/КПП 2615016432/261501001

Генеральному директору общества с
ограниченной ответственностью
«Северо-Кавказский Регион-
Оценка»
А.А.Носову

10.01.2023 г. № 23

О проведении рыночной оценки
объектов имущества

Уважаемый Александр Александрович!

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края в соответствии с решениями Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 30.09.2021 №52/500 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2023 год», от 14 декабря 2022 №6/611 «О внесении изменений в Прогнозный план приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2023 год, утвержденный решением Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 25 октября 2022 года №3/596» просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации способом продажи на аукционе следующего находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объектов недвижимости и земельных участков:

1) Квартира, кадастровый номер: 26:04:080301:353, назначение: жилое помещение, площадь 42,3 кв.метров, адрес: Ставропольский край, р-н Новоалександровский, п. Виноградный, ул. Садовая, д. 13, кв. 20;

2) Квартира, кадастровый номер: 26:04:170512:183, назначение: жилое помещение, площадь 100,5 кв.метров, адрес: Ставропольский край, р-н Новоалександровский, г. Новоалександровск, ул. Фестивальная, д. 4, кв. 2;

- Земельный участок, кадастровый номер 26:04:170512:72, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 800 кв.метров. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в

границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, г. Новоалександровск, ул.Фестивальная, дом 4, корпус 2;

3) Нежилое здание- Детский сад №34 «Пчелка», кадастровый номер: 26:04:140102:218, адрес: Ставропольский край, р-н Новоалександровский, п.Курганный, ул. Социалистическая, д. 23, площадь 186,7 кв. метров;

- Земельный участок, кадастровый номер 26:04:140102:154, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов образования, местоположение: Ставропольский край, Новоалександровский р-н, поселок Курганный, улица Социалистическая, дом 23, площадь 2089 кв.метров.

Оплату за проведение оценки рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости и земельного участка гарантируем.

Начальник управления имущественных
отношений – главный архитектор
администрации Новоалександровского
городского округа Ставропольского края



И.Ю. Черепухин

Исполнитель:
Козлицина Наталья Геннадьевна, (86544) 6-32-45

Труды Украинской академии наук. 1986. № 3. С. 20-22.

Політика на Єдиного господарського ринку передбачає об'єкти незацікавленості

Системам с ограниченным объемом информации

На основании запроса от 10.01.2023, поступившего на рассмотрение 10.01.2023, сообщаем, что согласно заявления Е.И.Иванова государственного роостра недвижимости

Parameter 1: *Mean* = 1

Информация			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 4
10.01.2023г. № КУИИ-401/2023-3391119			
Кадастровый номер:	26:04:080301:333		
Номер кадастрового квартала:	26:04:080301		
Дата принятия кадастрового номера:	16.12.2011		
Титул государственной кадастровый учетный номер:	Ипотечный номер 861; Уставный номер 26-24/014/2011-463		
Местоположение:	Свердловский край, р-н Первоуральский, п. Первоуральск, ул. Садовая, д.13, кв.20		
Площадь:	42.3		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, нежилое место:	Квартира Этаж 50/02		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	662728.58		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	26:04:080301:219		
Кадастровый номер объекта недвижимости, на который образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или общественного имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ «МФТИ»	ИЗВЕЩЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНОЧНОГО ЭКСПЕРТИЗА
 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИЙ</p> <p>Организация: ФГБОУ ВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ «МФТИ»</p> <p>Вопрос: КОМПЛЕКТОВАНИЕ КОМПОНЕНТОВ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КОМПОНЕНТАМИ</p> <p>Исполнитель: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИЙ</p> <p>Срок действия: с 01.07.2021 по 01.07.2023</p>	<p>ИЗВЕЩЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНОЧНОГО ЭКСПЕРТИЗА</p>

[illegible][illegible]

Раздел 2. Лист 3

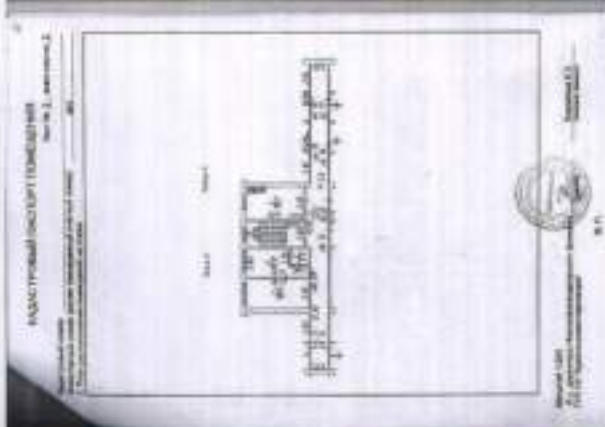

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о зарегистрированных правах

Томское				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
10.01.2023г. № КУЭИП.091/2023-3.093119				
Кадастровый номер: 26:04:0080501:353				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование: Новокузнецкий городской округ, Новокузнецкого края		
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26.04.090101:353-26/05/2022-2 08.09.2022 12:09:22		
3. Сведения об основании государственной регистрации сделки, праве без необходимости в силу закона отпала третья сторона, праве:	3.1	данные отсутствуют		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
6. Заключены в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
7. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют		
10. Промежуточные и сведения о наличии поступления, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сведения об удостоверяющем центре Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 117925, Москва, ул. Вавилова, 19		Инициалы, фамилия
Имя, наименование должности		Инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (План распределения помещений, помещений и альтернативных вариантов размещения объектов недвижимости)

Помещение			
Изд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела И	Всего листов раздела И 1	Всего разделов 3	Всего листов выдела И 4
10.01.2023г. № КУВН-001/2023-3393119			
Кадастровый номер: 26:04:0080301:553			
Номер этажа (этажи): 42			
			
Масштаб 1			
		ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО ЗАКОННОСТЬ ПОДПИСАНО Подпись: [подпись] Инициалы: [инициалы] Место: [место] Дата: [дата]	
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР		КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР	

Документы Исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Nagorny prosad, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2227936681

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Нагорный проезд, Нагорный пр-д, д. 5, стр. 5, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7706045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» августа 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Северо – Кавказский Регион – Оценка» 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, д. 1Б ОГРН: 1072635022008 ИНН: 2635107303 р/с 40702810000134735779 и СТАВРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА Г. СТАВРОПОЛЬ БИК 040702750
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.09.2022г. по 24 часа 00 минут 31.08.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «01» сентября 2020 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12 500 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2227936681 от «08» августа 2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Заявлено: Премия страхования получена. С уведомлением
Принятых страховых платежей и составлен.

Страхователь



Страховщик



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosad, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2113256726

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гамзата, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» января 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	Носов Александр Александрович 355019, г. Ставрополь, ул. Серова, д. 474, кв. 14 Паспорт 0704 №396904 Выдан 25.09.2004 Отделом внутренних дел Ленинского района гор. Ставрополя
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.03.2022г. по 24 часа 00 минут 28.02.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 05.12.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	3.000 (Три тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2113256726 от 28.01.2022 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с указанием
Правил страхования оценщика и оценщика.

Страхователь

М.П.

(подпись)





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Носов Александр Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 263405384315
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
11 марта 2012 года, регистрационный № 007884

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

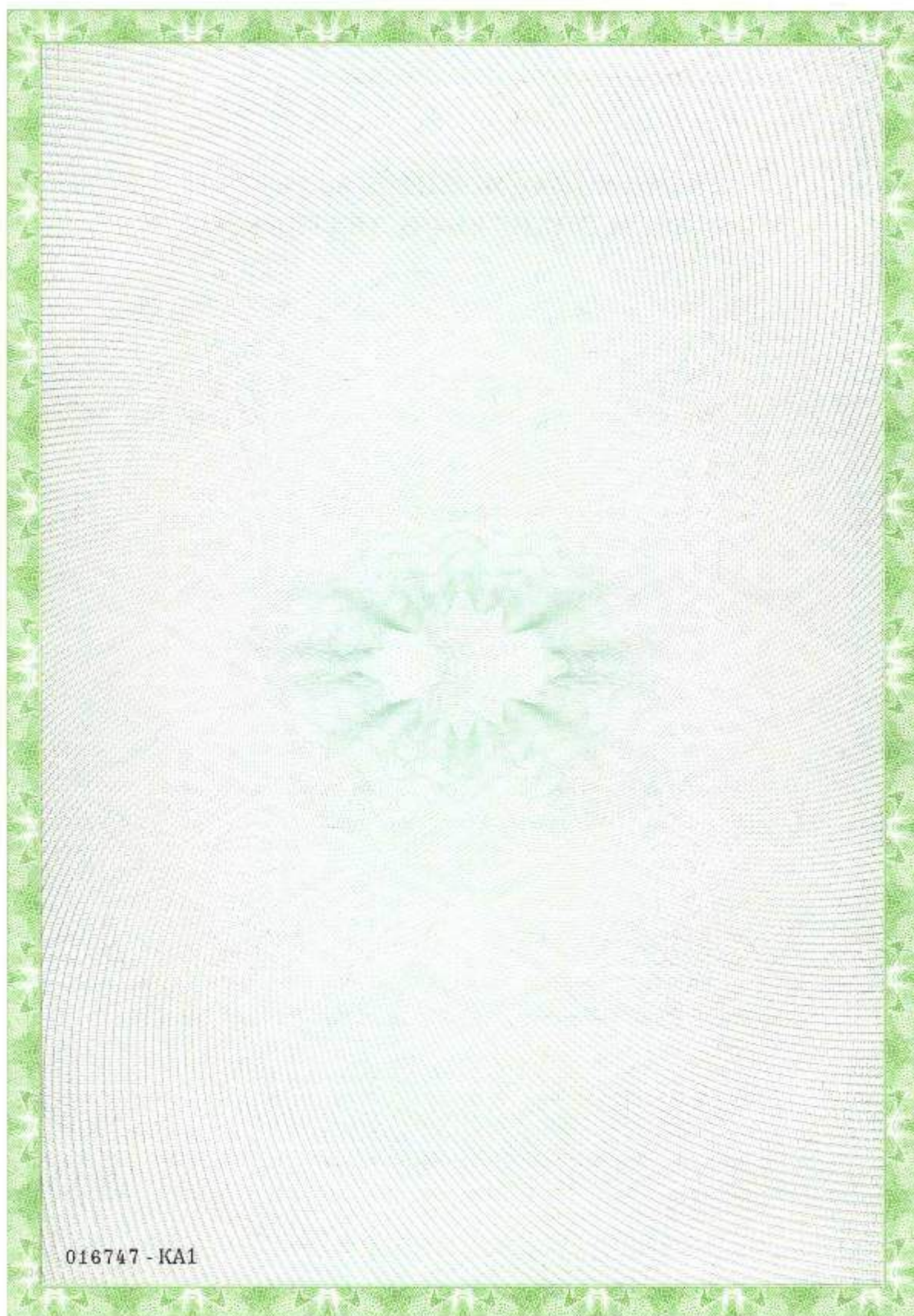
Президент  м.п. **Ю.В. Козырь**

0002230 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., утв. и.п. АИР







СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2227909961

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный проспект, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 77/0045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата выдачи полиса «08» августа 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ахмадова Милана Шамхановна 355042, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51/2, кв. 107 Паспорт серия 0708 № 187876 Выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя от «26» февраля 2009 г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.09.2022г. по 24 часа 00 минут 31.08.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, и соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 21 июля 2021 года
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2227909961 от «08» августа 2022г. - Правила страхования
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

*Женский Протокол страхования вступает в силу с момента подписания
Правил страхования оценщиком и согласен.

Страхователь
М.П.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ахмадова
Милана Шамхановна

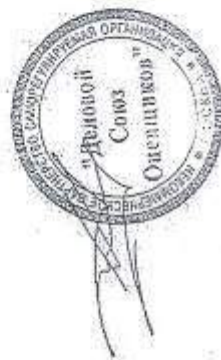
Паспорт выдан: Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя

Зарегистрирована: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, корп. 2, кв. 107

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660
Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.





ОБЩЕСТВО КАК ИНТЕРНАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРПОДГОТОВКЕ

00-1 N. 865278

0022-2720/96/0000-0000\$05.00/0

Ахмадов
Мухомед Ахмадович

№ 01-003/05-2007 г. № 01-003/05-2007 г.

0001-9061/94/0005-0000\$05.00/0

Московский функционер в пражском плену

БМЗДЕНТ ШШШДДДРННТ

2002-2004

«Сценка с доброты предарялая»
(бизнеса)

2002 жылғы 2012 жылғы

Ахмадов

Минусинск 11-01-1980

См. также: [См. также](#)

(continued from page 7)



Mock

2

7255

Ремесленничество. Избран.

Российский институт менеджмента

7. *Journal of American Studies*, 2003, 37, 1, 111-122.



London from which the British were to be driven out of the country with a warning: "The British must leave the country or we will be forced to do so."

7255

Ремесленничество. Избран.





