

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»**

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008  
АДРЕС: 355012, Г. СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71  
ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-72

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»  
**30 апреля 2021 г.**

\_\_\_\_\_  
А.А. Носов

М. П.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 485**

**Недвижимое имущество:** Жилое помещение, общей площадью 27,6 кв. м., кадастровый (условный) номер 26:04:150201:1121 , адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10

**ЗАКАЗЧИК:**

Управление имущественных отношений  
Администрации Новоалександровского городского округа  
Ставропольского края

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Северо-Кавказский Регион - Оценка»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 30.04.2021 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:** 30.04.2021 г.

**г. СТАВРОПОЛЬ, 2021**

## Оглавление

1 Раздел 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, договор на оценку № 02/21-25 от 30.04.2021 г.)	4
2 Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности (135-ФЗ СТ. 11; ФСО 3 п. 8б)	6
3. Раздел 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО 3 п. 8в)	6
4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО 3 П. 8Г)	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 П. 8Д).	10
6.раздел 6. основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8е)	10
7. Раздел 7. Описание объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж)	10
7.1 Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
7.2 Подраздел 2. описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.3.подраздел 3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	17
7.4. подраздел 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ФСО 7 ч. IV)	18
7.5. подраздел 5. Анализ ликвидности объекта оценки (ФСО 7 ч. IV)	19
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. 8З, ФСО 7 П. 11) .....	20
8.1 Макроэкономический анализ	20
8.2 Анализ социально-экономического развития Ставропольского края	24
8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.Ошибка! Закладка не определена.	
8.6 ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	32
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)	33
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)	35
9.2.1.1.Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22)	35
9.2.1.2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	36
9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	38
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)	44
10.1.ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	44
10.2.ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
10.4.ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ВЫПОЛНЕНИИ ОТЧЕТА	45
Перечень использованной литературы и информации	46
СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА.	46
ДОКУМЕНТЫ НА КВАРТИРУ.	46

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008  
АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71  
ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-72

### Сопроводительное письмо

**30.04.2021 г.**

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества от 01.04.2021 г. ООО «Северо-Кавказский Регион - Оценка», произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно Жилого помещения, расположенной по адресу Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10 для принятия управленческих решений.

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 – **30.04.2021 г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Жилого помещения, общей площадью 27,6 кв. м., кадастровый (условный) номер 26:04:150201:1121, адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п. 14) на дату оценки:

**223 900,00 (Двести двадцать три тысячи девятьсот, 00) рублей**

(\*НДС не облагается согласно п.п.22 п.3 ст.149 НК РФ)

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 Законом РФ от 29.07.02/21-258 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», законом РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», закон РФ от 28 октября 2006 г. N 194-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также стандартами оценки утвержденными Приказом от 25 декабря 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказом от 25 декабря 2015 г. № 298 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказом от 25 декабря 2015 г. № 299 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г.№327, стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации РОО.

Данные о проведенных расчетах приведены в полном письменном отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

**Генеральный директор**

**ООО «Северо-Кавказский Регион – Оценка»**

\_\_\_\_\_ **А.А. Носов**

**1 Раздел 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, договор на оценку от 30.04.2021 г.)**

**Таблица 1.1.**

<b>1.1. Объект оценки ФСО 1 п. 21а</b>	Жилое помещение: Жилое помещение, общей площадью 27,6 кв. м., кадастровый (условный) номер 26:04:150201:1121 , адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10		
<b>1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8</b>	Жилое помещение: Жилое помещение, общей площадью 27,6 кв. м.		
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10		
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	26:04:150201:1121		
Инвентарный номер	-		
Текущее использование объекта оценки	Объект жилого фонда - жилое помещение		
<b>1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8</b>	<i>Характеристика объекта оценки</i>	<i>Документы</i>	
	Однокомнатная квартира общей площадью 27,6 кв.м., кадастровый (условный) номер 26:04:150201:1121 , расположенная на этаже № 1, По адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.  Интернет источник: <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a>	

1.4. Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б	<i>Вид права</i>	<i>Наименование собственника</i>	<i>Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы</i>
	Право собственности	Новоалександровский городской округ	Решение №1/11 от 22.09.2017г.. Ст1, ст.6 Закона СК «О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав Новоалександровского муниципального района Ставропольского края, и об организации местного самоуправления на территории Новоалександровского района Ставропольского края» №34-кз от 14.04.2017г. Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.
1.5. Ограничения (обременения) права ФСО 7 п. 8	Не зарегистрировано		
1.6. Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки на основании Договора на оценку от 30.04.2021 г.		
1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	<p>Результат оценки может использоваться при определении стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в залог, разрешении имущественных споров и принятии управленческих решений.</p> <p>Результаты оценки не могут быть использованы для целей, отличающихся от целей, заявленных в предполагаемом использовании результатов оценки.</p>		
1.8. Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	<p><u>Рыночная стоимость объекта оценки</u> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>		
1.9. Дата оценки ФСО 1 п. 21е	30.04.2021 года		

<p><b>1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж</b></p>	<p>1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.</p> <p>3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.</p> <p>8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.</p> <p>9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.</p> <p>10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.</p>
---	--

## **2 Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности (135-ФЗ СТ. 11; ФСО 3 п. 86)**

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 10 декабря 02/21-258 года (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога» (ФСО №9) утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 297, п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 298 (с изменениями от 22.10.2010 г.), п. 2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога» (ФСО №9) утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327

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 Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 25 декабря 2010 года),
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

### **3. Раздел 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (фз-135 СТ. 11; ФСО 3 п. 8в)**

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

#### 4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО З П. 8Г)

Таблица 4.1

##### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в лице Начальника Н.М.Голубцовой, действующей 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

Таблица 4.2

Оценщики, работающие на основании трудового договора	
Оценщик – специалист	
Фамилия Имя Отчество	Носов Александр Александрович
Местонахождение оценщика	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Информация о членстве в саморегулируемой организации	член Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №0012285)
Реквизиты документов подтверждающих получение профессиональных знаний	Диплом серии ПП –I №493550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
Реквизиты полюсов страхования профессиональной ответственности	Страховой полис № 922/1902363407, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2021 г. по 28.02.2022 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №008215-1 от 29.03.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018 г. №57 Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» продлен срок действия квалификационных аттестатов– до «29» июня 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 99-21-72
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей16 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»
Оценщик – специалист	
Фамилия Имя Отчество	Ахмадова Милана Шамхановна



<b>Местонахождение оценщика</b>	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660)
<b>Реквизиты документов подтверждающих получение профессиональных знаний</b>	Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012 г.
<b>Реквизиты полюсов страхования профессиональной ответственности</b>	Страховой полис № 922/1769386763, выданный CAO «РЕ-СО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.09.2020 г. по 31.08.2021 г.
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №002375-1 от 25.01.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25.01.2018 г. №43 Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» продлен срок действия квалификационных аттестатов– до «25» июня 2021 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	8 лет
<b>Номер контактного телефона</b>	8 (8652) 99-21-72
<b>Почтовый адрес</b>	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	<a href="mailto:Ahmadova.mi@yandex.ru">Ahmadova.mi@yandex.ru</a>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей16 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»

#### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Юридическое лицо	
<b>Полное наименование</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Кавказский Регион - Оценка»,</b> в лице Генерального директора Носова А.А., действующего на основании Устава
<b>ОГРН и дата присвоения</b>	1072635022008 от 08.11.2007 года
<b>Юридический адрес</b>	СК, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 1Б
<b>Место нахождения юридического лица</b>	СК, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН: 2635107303 КПП: 263501001 БИК: 040702791 Расчетный счет: 40702810000134736379 БИК 040702750 Кор. счет: 30101810400000000750 в Ставропольский филиал ЗАО «Юникредит банка» г. Ставрополь
<b>Реквизиты полисов страхования профессиональной ответственности</b>	Страховой полис № 922/1770332976, выданный CAO «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.09.2020 г. по 31.08.2021 г.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей16 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»
--	---

## 5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 п. 8д).

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 (ФСО 3 п. 8е)

Таблица 6.1

6.1.Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор от 01.04.2021 г.
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилое помещение: Однокомнатная квартира, общей площадью 27,6 кв.м.
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10
Кадастровый, <u>условный</u> , инвентарный, номер Объекта оценки	26:04:150201:1121
Инвентарный номер	-
Текущее использование объекта оценки	Объект жилого фонда - жилое помещение
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	223 886,32 рублей
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 (ФСО №3, п.14) <b>223 900,00 (Двести двадцать три тысячи девятьсот, 00) рублей</b>
6.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться при определении стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в залог, разрешении имущественных споров и принятии управленческих решений
6.6.Порядковый номер отчета	485
6.7.Дата составления отчета	30.04.2021 г.
6.8.Дата проведения осмотра объекта оценки	01.04.2021 г.
6.9. Период проведения работ	С 01.04.2021 г. по 30.04.2021 г.

## 7. Раздел 7. Описание объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж)

### 7.1 Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.

## 7.2 Подраздел 2. описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие 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 Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.										
7.2.1.2.Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.										
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	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.										
7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки	Жилое помещение, общей площадью 27,6 кв.м, кадастровый (условный) номер: 26:04:150201:1121, расположенная по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозориный, ул.Ленина, 20. кв.10	Интернет источник: <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.										
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>Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:</p> <p style="text-align: center;">Износ (%) = EA / (EA+RL),</p> <p>где: <b>EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).</b></p> <p>В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:</p> <p style="text-align: center;">Износ (%) = ((YO – YB) / 2 + YA – YO) * 100 / NL</p> <p>где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).</p> <table><tr><th>Наименование</th><th>Нормативный срок жизни (срок службы), лет</th><th>Срок остаточной полезной жизни, лет</th><th>Эффективный возраст, лет</th><th>Физический износ, %</th></tr><tr><td>Здание, в котором расположен Объект оценки</td><td>150</td><td>147</td><td>3</td><td>4,66 %</td></tr></table> <p><b>Год постройки,нет сведений г.</b></p> <p>Исходя из информации представленной в интернет ресурсах дом не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением, в аварийном состоянии не находится.</p>		Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %	Здание, в котором расположен Объект оценки	150	147	3	4,66 %	Осмотр Технический паспорт составлен по состоянию на 23.05.2016 г. <a href="https://dom.mingkh.ru/stavropolskiy-kray/stavropol/510934">https://dom.mingkh.ru/stavropol/510934</a>
Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %								
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	147	3	4,66 %								
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 и технического паспорт)												

Описание дома	
Год постройки дома	Нет сведений
Год последнего капитального ремонта	-
Процент износа здания, % (согласно данным технического паспорта)	сведения отсутствуют
Физический износ дома, %	-
Количество квартир в доме	-
Серия дома	-
Этажность	2
Материал фундамента	Жел.бетон блоки
Материал стен	кирпич
Материал перегородок	кирпич
Материал перекрытий	ж/б
Кровля (материал)	Асбестоцементные листы
Группа капитальности	1
Состояние внешней отделки дома	Удовлетворительное
Внешний вид фасада дома	Удовлетворительный
Уровень защищенности подъезда	Дверь металлическая, домофон
Состояние общественных зон подъезда	Удовлетворительное
Лифты	нет
Мусоропровод	Нет
Газ	Есть
Горячее водоснабжение	Есть
Отопление	Есть
Противопожарная безопасность	Нет
Наличие и тип парковки	Есть / во дворе стихийная парковка
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Отсутствуют
Описание оцениваемой квартиры	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	3
Тип планировки	фиксированная
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	1
Общая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	27,6
Наличие балкона/лоджии	нет
Остекление балкона/лоджии	-
Количество и тип санузлов	1/совмещенный
Вид из окна / стороны света	во двор / восток
Высота помещений, м	2,50
Смежные комнаты	Нет

Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть/ стальные радиаторы
Противопожарная безопасность	Нет
Дополнительные удобства	нет

#### Инженерное оборудование дома

Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Автономное
Канализация	Автономная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Централизованное
Теплоснабжение	Централизованное
Кухонная плита	Есть/ газовая
Сантехника/состояние	Есть/удовлетворительное
Обустройство кухни	есть
Слаботочное обеспечение	<div>Телефон</div> <div>Интернет</div> <div>Радио</div> <div>ТВ-антенна</div> <div>Другое</div> <div>Нет</div> <div>Есть</div> <div>Нет</div> <div>Нет</div> <div>Нет</div>

#### Описание внутренней отделки Объекта оценки

Полы	Дощатые окраска
Потолок	Штукатурка окраска
Стены	Обои. Керамическая плитка
Окна	деревянные
Входная дверь / межкомнатные двери	деревянные/ филенчатые
Состояние отделки	Среднее жилое
Необходимые ремонтные работы	Не требуются

#### Описание планировки Объекта оценки

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

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

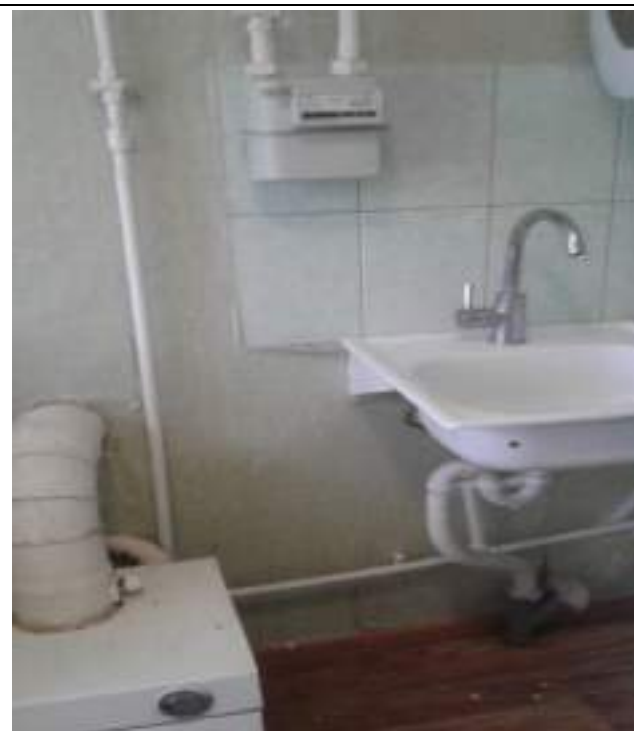
#### Фотографии Объекта оценки













7.2.6.Информация о текущем использовании объекта оценки	в качестве жилого помещения	Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2021г. Осмотр оценщика
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

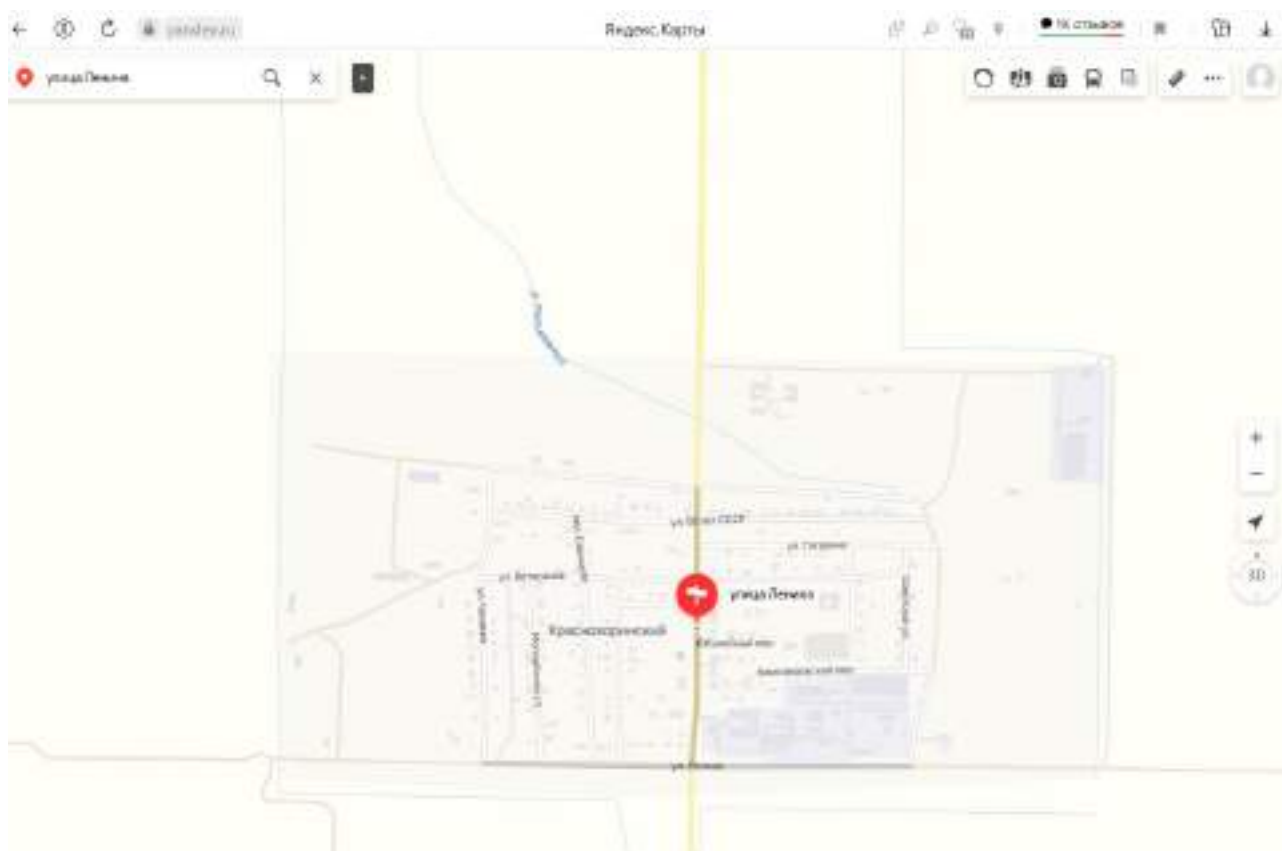
#### Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10	
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя	
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 200 метров)	
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Молодежная	
Близость к магистрали	100м.,	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Престижность района	Район, примыкающий к центру	
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Многоэтажная жилая, коммерческая застройка	
Близость к объектам социально-бытовой сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Близость к объектам развлечений и отдыха	Хорошая	
Придомовая территория	Стихийная возле дома	
	Не огороженная территория	
	Не охраняемая	
Наличие зеленых насаждений	Есть	
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая	
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют	
Наличие расположенных рядом	Отсутствует	

объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	
--	--

### Локальное месторасположение Объекта оценки.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/36/stavropol>

Район расположения оцениваемой квартиры представлен преимущественно жилой застройкой с включением коммерческих и социально-бытовых объектов (магазины, кафе, школы, детсады, больницы).

#### 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 помещения.

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.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

## 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 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:

$$ВЛi = tei = Tki - Toi$$

Следуя предлагаемому варианту, исполнитель проанализировал информацию о предложении продажи объектов коммерческого (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 – под жилую и коммерческую застройку.

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	Развитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Хорошее
Масштаб (площадь) объекта	Стандарт
Иные факторы	-

По мнению оценщика, степень ликвидности Объекта оценки с учетом всех характеристик можно охарактеризовать как средняя с нормальным сроком экспозиции 2-4 месяца.

## **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**

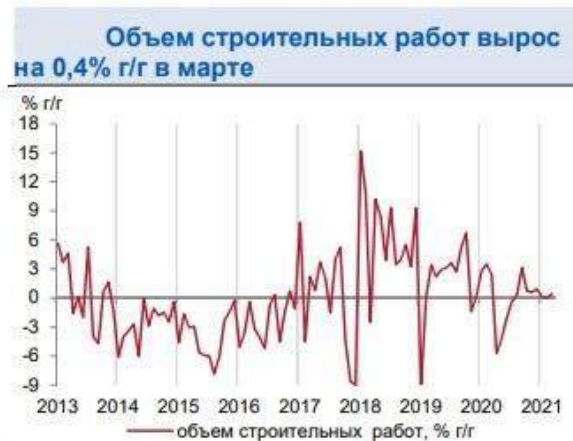
(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г1 в

феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе. В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

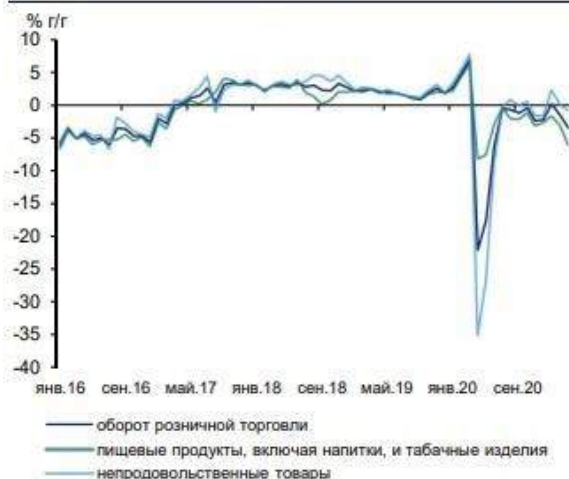


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале<sup>2</sup> и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе – феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно). На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г).оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

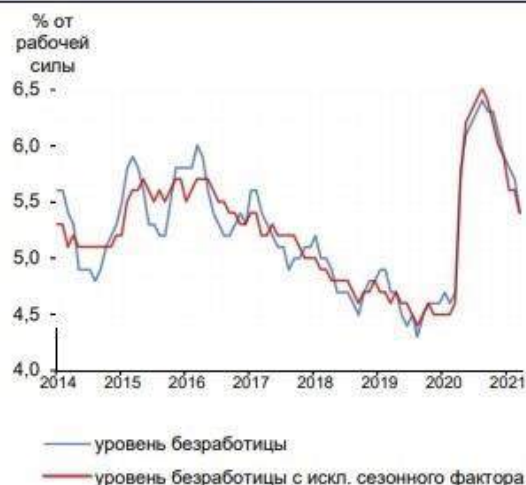
Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней). Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA4 месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек. В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

### Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

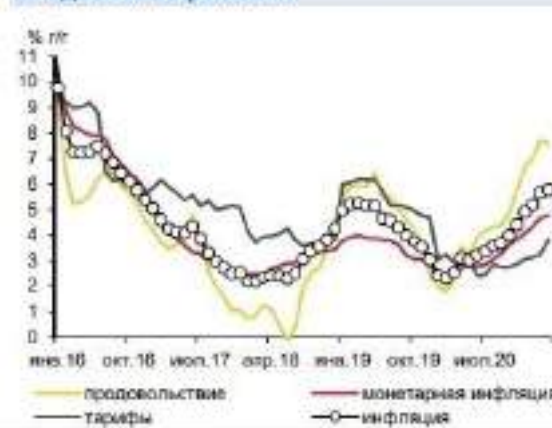
В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь. По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

### Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



## Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	ян21	мар. 21	фев. 21	яно. 21	2020	Ноя20	Окт20	сен20	авг20	2019
<b>Экономическая активность</b>										
<b>ВВП</b>	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,5	1,4	2,9
Сельское хозяйство	0,4	0,1	8,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	8,0	0,1	8,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,5	-15,1	4,9	1,3
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-4,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,3
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-3,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча топливных ископаемых	-7,3	-8,6	-9,0	-7,4	-8,9	-8,1	-11,5	-9,9	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,1	10,5	6,5	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,5	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,5	1,5	-1,8	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих топливных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-16,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,8
<b>Обрабатывающее производство</b>	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,0	3,8
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	0,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревянная промышленность	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,8	2,9	4,8
производство кокша и нефтепродуктов	-7,0	-0,7	-6,4	-8,1	-8,0	-7,6	-8,2	-3,7	3,8	1,8
химический комплекс	12,2	8,4	3,0	21,5	8,8	13,6	6,6	4,5	8,3	0,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-0,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,3	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,5	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	9,6	11,8	9,0	8,7	-3,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,9
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	11,8	9,7	10,8	19,4	-3,8	4,7	-8,9	-11,8	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

в % к соответ. периоду предыдущего года	ян21	мар. 21	фев. 21	яно. 21	2020	Ноя20	Окт20	сен20	авг20	2019
<b>Рынок труда</b>										
<b>Реальная заработная плата</b>	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	0,2	4,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,0	-4,1	1,4	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,0	-4,1	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	0,0	9,5
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>	0,4	0,2	0,7	0,2	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,1	-1,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	75,2	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	74,6	74,4	74,4	75,4
млн. чел.	75,2	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	74,6	74,4	74,4	75,4
млн. чел. (SA)	75,2	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	74,6	74,4	74,4	75,4
<b>Численность занятых</b>	-0,5	-0,5	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,1	-0,5
в % к соответ. периоду предыдущего года	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,8	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,8	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>	21,4	19,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,2	30,3	4,1	-5,3
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	4,6	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел.	4,2	4,6	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,6	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>	58,6	58,9	58,6	58,7	-	58,3	58,1	58,2	58,2	-
в % к соответ. периоду предыдущего года	58,6	58,9	58,6	58,7	-	58,3	58,1	58,2	58,2	-
<b>Уровень безработицы</b>	3,6	3,4	3,7	3,6	3,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	3,6	3,4	3,7	3,6	3,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	3,6	3,4	3,7	3,6	3,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6

Источник: Федеральное бюро статистики России  
 Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

## Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

## Классификация рынка недвижимости

## 8.2 Анализ социально-экономического развития Ставропольского края

Источник информации: <http://stavstat.gks.ru/>. Карта Ставропольского края



### Административный статус

История Ставропольского края начинается в феврале 1924 года, когда Ставропольская губерния была преобразована в Ставропольский край. Край расположен в центральной части Предкавказья и на северном склоне Большого Кавказа (высота 4046 м - г. Домбай - Ульген и 5642 м - г. Эльбрус). Площадь 66,5 тыс. км<sup>2</sup> (0,4 % территории Российской Федерации).

Ставропольский край является географическим центром Южного федерального округа, вокруг которого расположены восемь субъектов Российской Федерации. Ставропольский край не самый большой регион в ЮФО, по территории на 43 месте в Российской Федерации. Однако славы и природного богатства этому небольшому уголку российской земли не занимать. Его называют "жемчужиной Юга", "уникальной здравницей", "национальным достоянием".

Административно - территориальное деление Ставропольского края на 1 января 2005 года:

- районы – 26;
- города – 19 (в т.ч. краевого подчинения – 10);
- поселки городского типа – 7;
- сельские населенные пункты – 92,96;
- сельские администрации – 284.

По итогам Всероссийской переписи населения на 9 октября 2002 г. в крае насчитывалось 4 города с численностью населения свыше 400 тыс. человек, 5 городов – от 50 до 400 тысяч и 10 совсем малых до 50 тыс. человек.

Город Ставрополь является городом краевого значения и административным центром Ставропольского края.

В Ставрополе находятся органы государственной власти края, территориальные подразделения федеральных органов власти, представительства субъектов Российской Федерации, иностранных государств и международных организаций.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" и законом Ставропольского края "О местном самоуправлении в Ставропольском крае" город Ставрополь является муниципальным образованием, на территории которого осуществляется местное самоуправление.

Город занимает площадь в 24236 кв. км. Его территория вытянута с юго-запада на северо-восток на 30,5 км и с юга на север - на 16,5 км. Протяженность границы города – 165,3 км.

Завершены и согласованы со Ставропольской городской Думой работы по установлению и восстановлению городской черты. После утверждения Правительством края протяженность городской черты составит 165,3 км, площадь земель в административных границах города - 24236 га.



## СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Ставропольский край		Кабардино-Балкарская Республика		Карачаево-Черкесская Республика		Республика Северная Осетия-Алания		Республика Ингушетия	
	тыс. кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	тыс. кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	тыс. кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	тыс. кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	тыс. кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года
<b>2018г.</b>										
Январь	15,6	62,2	-	-	5,6	26,3	22,1	102,0	5,5	39,7
Январь-февраль	78,5	в 1,5 р.	14,5	102,4	15,4	64,4	38,4	105,9	11,6	36,4
Январь-март	185,9	в 1,6 р.	30,7	103,9	24,3	81,0	52,0	111,1	24,8	56,4
Январь-апрель	248,2	в 1,7 р.	42,4	104,7	32,0	89,0	65,1	109,1	35,4	65,1
Январь-май	300,9	143,4	79,5	101,2	38,5	64,1	79,5	120,9	45,8	69,1
Январь-июнь	420,0	в 1,5 р.	119,5	105,1	45,8	65,4	99,8	116,5	58,4	73,2
Январь-июль	482,2	128,8	137,8	102,4	50,3	75,2	118,3	123,1	67,7	54,6
Январь-август	574,6	133,3	168,7	102,5	68,2	81,5	147,3	121,2	78,4	43,1
Январь-сентябрь	637,3	119,2	270,5	102,3	71,9	66,8	159,9	123,5	90,9	46,7
Январь-октябрь	730,2	120,9	286,1	103,3	75,1	62,9	174,1	115,7	104,0	50,6
Январь-ноябрь	803,7	118,8	311,0	103,0	87,9	68,4	191,3	114,6	114,9	52,7
Январь-декабрь	898,2	101,9	433,0	101,4	174,8	86,6	209,9	109,2	235,7	76,2
<b>2019г.</b>										
Январь	43,5	278,9	-	-	7,6	135,4	28,1	127,3	5,6	102,2

## Индекс потребительских цен

	Ставропольский край		Кабардино-Балкарская Республика		Карачаево-Черкесская Республика		Республика Северная Осетия-Алания		Республика Ингушетия	
	в % к предыдущему месяцу	в % к декабрю предыдущего года	в % к предыдущему месяцу	в % к декабрю предыдущего года	в % к предыдущему месяцу	в % к декабрю предыдущего года	в % к предыдущему месяцу	в % к декабрю предыдущего года	в % к предыдущему месяцу	в % к декабрю предыдущего года
<b>2018г.</b>										
Январь	100,3	100,3	100,0	100,0	100,3	100,3	99,9	99,9	100,7	100,7
Февраль	100,2	100,4	100,3	100,3	100,0	100,4	100,3	100,2	100,3	101,0
Март	100,3	100,7	100,1	100,4	100,3	100,8	100,5	100,7	99,9	100,8
Апрель	100,5	101,2	100,5	100,9	100,3	100,9	100,2	100,9	100,2	101,0
Май	100,2	101,4	100,1	101,0	100,2	101,0	100,2	101,1	100,2	101,1
Июнь	100,2	101,6	100,6	101,6	100,2	101,2	100,2	101,2	100,3	101,4
Июль	100,3	101,9	100,1	101,8	99,8	101,0	99,9	101,1	99,8	101,3
Август	100,3	102,2	100,0	101,7	100,1	101,1	100,0	101,2	99,7	101,0
Сентябрь	100,4	102,6	99,7	101,4	100,4	101,5	99,8	101,0	100,2	101,1
Октябрь	100,3	102,9	100,1	101,5	100,4	102,0	100,3	101,3	100,0	101,1
Ноябрь	100,6	103,4	100,9	102,4	100,8	102,8	100,9	102,3	100,4	101,5
Декабрь	101,0	104,5	101,1	103,5	101,0	103,7	101,2	103,4	100,4	101,9
<b>2019г.</b>										
Январь	101,1	101,1	101,1	101,1	101,4	101,4	100,9	100,9	100,7	100,7

## ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

	Ставропольский край		Кабардино-Балкарская Республика		Карачаево-Черкесская Республика		Республика Северная Осетия-Алания		Республика Ингушетия	
	млн. рублей	в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. рублей	в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. рублей	в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. рублей	в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. рублей	в сопоставимых ценах в % к соответствующему периоду предыдущего года
<b>2018г.</b>										
Январь	37 382,3	105,2	9 081,8	100,4	2 969,6	103,0	8 469,3	100,5	1 783,9	96,0
Январь-февраль	74 695,5	103,2	18 096,3	100,7	5 748,6	102,4	16 936,0	100,6	3 667,6	94,7
Январь-март	115 258,3	103,5	27 367,7	101,2	8 669,2	100,6	25 769,0	100,9	5 530,3	98,1
Январь-апрель	155 061,3	103,6	36 741,2	101,2	11 687,0	101,6	34 637,7	101,1	7 348,9	97,0
Январь-май	195 832,0	103,8	46 126,7	100,8	14 764,9	101,9	43 315,1	100,6	9 189,3	96,6
Январь-июнь	236 457,3	103,5	56 270,0	100,9	17 795,7	101,6	52 290,9	100,6	11 078,2	97,2
Январь-июль	279 082,3	103,6	67 223,7	101,0	21 038,7	101,9	61 551,0	100,7	12 981,9	97,1
Январь-август	323 471,8	103,8	78 722,6	101,3	24 595,5	102,6	71 749,7	101,6	14 905,9	95,8
Январь-сентябрь	367 137,4	103,7	90 250,9	101,5	27 877,1	102,6	81 713,6	101,8	16 834,5	96,6
Январь-октябрь	411 170,6	103,7	101 923,7	101,7	31 076,2	102,3	91 678,0	102,1	18 753,2	97,0
Январь-ноябрь	455 380,9	103,8	114 104,8	102,0	34 405,0	102,4	102 077,5	102,6	20 712,9	96,2
Январь-декабрь	510 022,8	103,8	128 762,3	102,0	38 517,2	102,0	114 557,7	102,5	23 054,4	100,1
<b>2019г.</b>										
Январь	39 792,8	101,3	9 638,7	101,8	2 955,7	95,9	9 033,5	101,9	2 237,1	122,5

### **Удаление от других центров**

Ставропольский край является географическим центром Южного федерального округа, вокруг которого расположены восемь субъектов Российской Федерации. Край граничит на юге с Республикой Северная Осетия, Кабардино-Балкарской Республикой, Грузией. На юго-западе, западе и северо-западе - с Краснодарским краем. На севере - с Ростовской областью, на севере и северо-востоке - с Республикой Халыг Тангч (Калмыкией). На востоке – с Республикой Дагестан, на юго-востоке - с Чеченской и Ингушской Республиками.

Расстояние от Ставрополя до Москвы – 1621 км. Протяженность границ 1753,5 км.

### **Характер транспортных связей**

Транспорт в крае в последние 3 года, несмотря на имеющиеся сложности, работает, в основном, устойчиво и обеспечивает годовые приросты основных показателей 3-5 % в год.

В крае два международных аэропорта в городах Ставрополь и Минеральные Воды, последний из которых способен принимать пассажирские самолеты всех типов. Ежегодный объем пассажирских перевозок авиакомпаниями края составляет около 400 тыс. чел. Наземная транспортная сеть позволяет выходить в порты Черного, Азовского и Каспийского морей, обеспечивает надежную связь со всеми населенными пунктами края, регионами России и странами зарубежья.

Протяженность автомобильных дорог края составляет 7,4 км. Стабильную работу рынка автотранспортных средств обеспечивает свыше 150 автотранспортных предприятий. В дорожной отрасли заняты 50 организаций с численностью работающих более 3,5 тысяч человек и парком дорожно-строительной техники более 1400 единиц. На территории края работают 26 заводов по производству асфальтобетона.

Протяженность железнодорожных путей в Ставропольском крае составляет 1,5 тыс. км. Железнодорожное сообщение края с регионами России осуществляется по магистрали: Кавказская - Тихорецкая - Ростов-на-Дону. Основные направления грузопотоков проходят через ж/д магистраль Кавказская - Ростов. Внутри края железнодорожные ветви соединяют между собой 160 предприятий и 34 станции, из которых 6 - узловые. Крупнейшими считаются: "Минеральные Воды" - сортировочная станция Северо-Кавказского региона; "Старомарьевская" - основная сортировочная станция промышленного и сельскохозяйственного комплексов краевого центра и близлежащих к нему районов; "Невинномысск" - обеспечивает промышленную и перерабатывающие инфраструктуры г. Невинномыска, сельскохозяйственные организации Ставропольского края и Карачаево-Черкесской республики.

Внутри края железнодорожные ветви соединяют между собой 160 предприятий и 34 станции, из которых 6 - узловые. Крупнейшими считаются: "Минеральные Воды" - сортировочная станция Северо-Кавказского региона; "Старомарьевская" - основная сортировочная станция промышленного и сельскохозяйственного комплексов краевого центра и близлежащих к нему районов; "Невинномысск" - обеспечивает промышленную и перерабатывающие инфраструктуры г. Невинномыска, сельскохозяйственные организации Ставропольского края и Карачаево-Черкесской республики.

В Ставрополе 1947,7 километра городских дорог, 168 километров подъездных дорог к дачным массивам, 34 моста и путепровода, 6 подземных пешеходных переходов, 96 светофорных объектов, 5800 дорожных знаков и указателей, более 400 остановок общественного транспорта. Из-за недостаточного финансирования отрасли, дорожно-мостовое хозяйство города Ставрополя находится в критическом состоянии. В городе расположены: ж/д вокзал, аэропорт, автовокзал, 3 автостанции. (по данным Министерства экономического развития и торговли СК).

### **Природно-климатические и экологические условия, географическое положение.**

Редкие области нашей страны могут сравниться по красоте мест, разнообразию ландшафтов, богатству растительного и животного мира со Ставропольским краем.

Кавказские горы, возвышающиеся на юго-западе над территорией Ставрополя, оказывают существенное влияние на природу края и на историю его заселения и освоения. Огромными ступенями поверхность Ставропольского края спускается с юга на север – от гор Большого Кавказа через предгорья к Предкавказской равнине.

Особый интерес представляет Минераловодская наклонная равнина богатая наличием «островных» гор. В этом районе возвышаются 17 магматических гор. Горы имеют причудливые очертания, напоминающие животных, купола, пирамиды, обелиски, что отражается в их названиях. Это гора Верблюд со своими двумя горбами, гора Развалка, похожая на спящего льва, Острая, Тупая, Бык, Лысая, Шелудивая - внешним видом целиком оправдывающие свои названия. Гора Кинжал имела раньше острый вершинный гребень-кинжал и поднималась до 507 м, но при разработке камня верхняя часть горы была срезана.

Самая же высокая и живописная гора Пятигорья – Бештау (1401м). Она имеет пять вершин, круто обрывающихся к пологому основанию.

Ставропольский край расположен в зоне умеренно-континентального климата с ярко выраженной «розой ветров» восточного и западного направления. Климатический режим в течение года существенно меняется, метеорологические сезоны года, как правило, не совпадают с календарными.

Рекордсменом по количеству солнечных дней по праву является город Кисловодск, расположенный на дне и склонах живописной межгорной котловины, окруженной хребтами, покрытыми лесом. Солнце в Кисловодске светит более 300 дней в году.

Ставрополье не входит в состав озерных территорий России, но, тем не менее, в крае насчитывается около 40 мелких и крупных озер. Наибольшее их количество расположено в Манычской долине. Это в основном озера-лиманы и карстовые озера. Есть в крае и озеро-болото (Кравцово озеро), на котором произрастают единственный на Северном Кавказе вейник седеющий и осока просяная.

Наиболее крупным озером-лиманом является соленое озеро Маныч-Гудило, расположенное на границе Апанасенковского района республики Калмыкии и Ростовской области. Площадь озера составляет 350 кв.км, а в период половодья достигает 800 кв.км.

Крупные озера - Дадынское, Довсун, Сага-Бирючья - находятся в зоне полупустынь и приспособлены для создания оазисов восточного типа. Вода в этих водоемах соленая и горько-соленая.

Другая группа озер расположена по долинам наиболее крупных рек и их притоков. К ним относятся озера: Бешпагирское, Сенгилеевское, Соленое. В районе Кавказских Минеральных Вод широко известны своими лечебными грязями Малое и Большое Тамбуканские озера.

Самые крупные реки Ставрополья – Кубань, Терек, Кума, Калаус и Егорлык. Реки края принадлежат бассейнам двух морей – Азовскому и Каспийскому.

Многие населенные пункты, в том числе и города края, располагаются на берегах крупных водохранилищ. Большое число небольших и малых водохранилищ находится в пределах населенных пунктов или вблизи них. Поэтому они играют важную роль в ландшафтно-архитектурном облике населенных пунктов и в их благоустройстве, а нередко они созданы специально для этих целей. Примером могут служить Егорлыкское и Новотроицкое водохранилища.

В целом, на относительно небольшой территории Ставропольского края уместился туристический потенциал нескольких европейских государств. Здесь представлены практически все российские ландшафты, насчитывается порядка 2400 видов растений.

Это и лекарственные растения, такие как зверобой, душица, чабрец, полынь, земляника, цикорий и просто красочное разноцветье: нежно-сиреневые крокусы, кроваво-красная герань, бордовые пионы-лохмачи, нежно-кремовый лабазник.

В настоящее время Ставрополье обладает почти 60% флоры всего Северного Кавказа, 40% Кавказа и 20% России. То есть занимает вторую позицию в стране, и это ставит его в особое положение среди других аналогичных регионов как одного из самых емких хранителей растительного генетического фонда.

Особенно стоит отметить памятники природы Ставропольского края, к которым относятся и уникальные представители флоры и фауны, занесенные в Красную книгу, и множество водно-минеральных источников, эоловых форм рельефа, скал и гор, останков, участки нетронутой степи – целины. Большинство этих памятников в крае находится под защитой закона.

### **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 старая застройка, 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 группе недвижимости «квартиры», характеризующихся своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

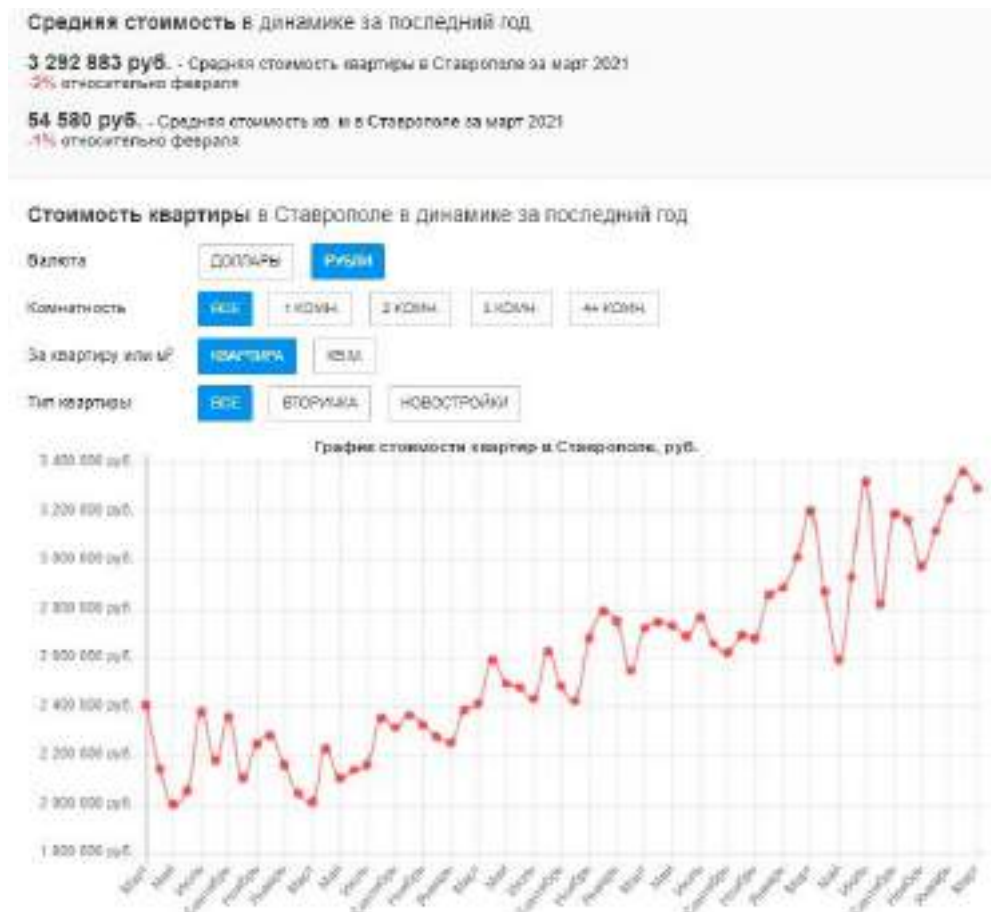
#### 8.4. Анализ рынка жилой недвижимости Ставропольского края

(источник: <https://etokavkaz.ru/news/111244>; <https://stavropol.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>)

Застройщики Ставропольского края в 2021 году планируют ввести в эксплуатацию 1 миллион 314 тысячи квадратных метров жилья, что на 7,5% больше, чем в 2020 году. «В Ставропольском крае в 2021 году планируется ввести в эксплуатацию 1314 тысяч квадратных метров жилья, такой показатель утвержден для региона в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», — сообщил ТАСС министр строительства и архитектуры края Валерия Савченко. По его словам, объем ввода жилья на Ставрополье в 2020 году составил 1 миллион 222 тысячи квадратных метров. Таким образом, ожидается, что в текущем году показатель вырастет на 7,5%. «По предварительным данным ввод жилья в Ставропольском крае на 1 апреля составил 202 тысячи квадратных метров, что соответствует аналогичному периоду 2020 года», — добавил собеседник агентства. По его словам, было построено 120,80 тысячи квадратных метров жилья в многоквартирных домах, 81,2 тысячи квадратных метров — индивидуальное жилищное строительство.

Ранее в пресс-службе губернатора края сообщали, что на Ставрополье до конца 2030 года планируют построить порядка 14 миллиона квадратных метров жилья. По информации Северо-Кавказстата, на конец 2019 года жилищный фонд края составлял 69,4 миллиона квадратных метров жилья. Таким образом, с учетом построенного в 2020 году жилья прирост к 2030 году составит порядка 20%.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Ставрополь за март 2021 г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 2 477 346 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;

Двухкомнатная – 3 526 548 руб., где средняя цена изменилась на 2 %;

Трехкомнатная – 4 404 921 руб., где показатель стоимости изменился на 2 %;

Четырех- и многокомнатная – 5 634 763 руб., средняя цена изменилась на 1 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 2 110 400 руб., за месяц показатель изменился на -2 %;

Двухкомнатная – 3 200 297 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;

Трехкомнатная – 4 037 783 руб., где показатель стоимости изменился на 6 %;

Четырех- и многокомнатная – 7 171 988 руб., средняя цена изменилась на -25 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Ставропольского края, изменение к марту 2021 г.:



Город	Ср. стоимость кв. квартиры	Изменение к марту	Ср. стоимость кв. м²	Изменение к марту	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Самара	4 379 906	-0,88%	54 536	-3,09%	2 250 873	58 771	3 365 423	54 727	4 221 350	50 243
Тольятти	5 005 039	+11,34%	60 609	2,83%	2 907 612	58 492	4 045 536	63 570	5 511 043	59 596
Бирюльино	3 485 624	+3,38%	43 117	5,37%	2 334 190	55 250	3 267 339	52 421	4 057 956	48 301
Сызрань	2 521 674	+10,07%	43 996	-7,07%	1 586 317	47 195	2 241 058	44 741	3 423 146	43 114
Кировское	7 021 722	+39,03%	71 263	+8,97%	3 908 176	72 017	5 288 033	79 315	7 324 155	89 298
Терюханово	1 985 561	-35,48%	29 491	-10,97%	1 681 690	35 599	1 733 698	31 632	1 905 725	29 697
Надворный	2 505 095	+10,08%	41 696	-4,38%	1 517 425	48 692	2 316 756	41 419	3 214 351	40 590
Новоселье Вост.	2 852 487	-16,48%	38 000	-37,67%	1 665 604	42 636	2 210 393	39 270	3 662 607	40 166
Железнодорож.	4 811 537	-3,37%	63 282	-2,16%	1 731 781	54 379	3 992 975	55 440	3 485 845	51 196
Засвияжье	1 128 672	-3,84%	21 736	-1,63%	776 746	22 011	1 079 937	22 949	1 316 446	21 576
Надворный	1 543 147	-8,79%	26 209	-4,19%	815 201	26 001	1 321 974	25 403	1 795 429	27 685
Левобережье	2 860 230	-0,73%	39 396	-1,11%	1 680 724	41 777	2 843 325	39 629	2 721 513	38 101
Светлогорск	1 377 179	+14,37%	24 273	0,09%	756 233	22 916	1 350 480	31 070	1 387 297	22 347
Новоименинское	1 552 595	+16,88%	31 696	+12,63%	1 222 183	37 624	1 524 089	34 395	1 621 575	27 406
Буденновск	2 309 903	-16,52%	34 828	-21,37%	1 386 770	38 612	2 283 037	34 738	2 310 604	35 917
Искупное	1 818 240	+38,38%	32 409	+14,26%	н/д	н/д	1 571 022	38 937	1 732 118	35 460
Новоименинск	2 972 292	+4,45%	47 614	-5,74%	1 687 980	54 748	2 435 381	55 282	3 502 446	47 266
Светлогорский	1 154 441	+17,21%	22 665	+14,12%	676 786	29 231	808 016	30 321	1 622 470	25 773
Надворный	1 158 539	-0,16%	28 950	0,89%	627 677	28 491	1 163 988	27 499	1 550 184	21 934
Новоименинск	1 738 985	+14,74%	33 404	-2,18%	1 543 449	37 649	1 481 905	31 636	1 987 256	32 166

## Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале2 и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе – феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г3 на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

## Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

**Параметры сделки:** возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

**Параметры местоположения:** район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

**Параметры дома:** тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

**Параметры квартиры:** этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

## 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. Второй 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) 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.

## Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости в Ставропольском крае.

Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости Ставропольского края (ФСО 3, п. 8з)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только Право собственности; Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме
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 жилой дом 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](http://www.economu.gov.ru)
4. [www.stavropol.stavkrai.ru/](http://www.stavropol.stavkrai.ru/)
5. [www.avito.ru](http://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:**

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 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».

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».

#### **Согласование результатов**

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»<sup>1</sup>.

В настоящем исследовании были применены один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход.

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Если рассматривать рынок жилья, то очевидно, что стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков нашей фирмы и риелторов «Краевого центра недвижимости «Династия» по оценке квартир в Ставропольском крае показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к. при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли на котором расположен многоквартирный дом в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры.

Кроме того, Оценщику не известны случаи приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в право собственности одну квартиру в многоквартирном доме посредством строительства дома.

Принимая во внимание приведенные выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. 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 – жилой квартире – можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира 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 квартир, предлагаемых к продаже через агентство, о мотивах приобретения жилья. Основными мотивами покупки являются приобретение собственной квартиры или улучшение жилищных условий. Приобретение квартир в многоквартирных жилых домах для получения дохода от

---

<sup>1</sup> «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

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, данная квартира использовалась, и будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода, доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом вторичном рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости типовых квартир в многоквартирных жилых домах.

## **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.

#### **9.2.1.1. Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22)**

**Объектом оценки является:** квартира общей площадью 27,6 кв.м., кадастровый (условный) номер 26:04:150201:1121, расположенная на 11 этаже, по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10.

##### **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,

$Co$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$Co_i$  – 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  $\Pi_i$  – 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.

### 9.2.1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/k">https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/k</a>	<a href="https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/kvartir">https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/kvartir</a>	<a href="https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/kvartir">https://www.avito.ru/novovaleksandrovsk/kvartir</a>

		<a href="#">vartiry/2- k kvartira 43 m 22 et. 1852026705</a>	<a href="#">y/2- k kvartira 48 m 12 et . 1115715756</a>	<a href="#">y/2- k. kvartira 70 m22 et. 2129029216</a>
Описание объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение, район, адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозори́нский, ул.Ленина, 20, кв.10	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Светлый, Школьная ул.	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., п.светлый	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Светлый, Советская ул., 12
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Коррект на торг.		-5,5	-5,5	-5,5
Цена сделки		470 000	450 000	400 000
Цена 1м2		10 930,23	9 375,00	5 714,29
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность
коррект.		0	0	0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
коррект.		0	0	0
Условия рынка (Время продажи/ предложения)	29.04.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		0	0	0
Привлекательность местоположения	район, примыкающий к центру	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)	1/2 этаж	2/2 этаж	1/2этаж	2/2 этаж
коррект.		0	0	0
Площадь общая, без учета лоджии кв.м.	27,6	43,00	48,0	70,0
коррект.		8,64	10,9	19,01
Площадь кухни		8,0	8,0	9,0
коррект.		0	0	0
Высота потолка	2,50	2,55	2,55	2,55
коррект.		0	0	0
Тип планировки	фиксированная	фиксированная	фиксированная	фиксированная
коррект.		0	0	0
Балкон /лоджия	нет	балкон	нет	лоджия
коррект.		-3	0	-3
Уровень отделки квартиры	среднее	среднее	среднее	среднее
коррект.	0	0	0	0
Состояние отделки квартиры	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок-штукатурка, окраска)требуется ремонт в части помещений	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
		-1500	1500	0
коррект.		- 13,72	16,00	-
Коммуникации	все	все	все	все
коррект.		0	0	0
Санузел (совм./раздельный)	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
коррект.		0	0	0
Наличие металлической двери	есть	есть	есть	есть
коррект.		0	0	0
Наличие доп.улучшений (встроенная мебель, техника и т.д.)	нет	нет	нет	нет
коррект.		0	0	0

### 9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ 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. 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 - 2018. Квартиры. Нижний Новгород, 2018г. таблица 197".

Таблица 198

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	3,8%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	3,3%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,5%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	3,2%	8,2%

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 риэлторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (9034) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 2-10%.

Корректировка применяется в размере (-5,5%) для всех аналогов из расширенного интервала.

#### **Корректировка на время продажи/предложения**

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они предлагаются к продаже в январе-марте 2021года.

#### **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. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014 г.", согласно таблице ниже.

Название фактора	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95	0,85	0,99

Объект оценки и объекты аналоги №1,2,3, сопоставимы (стены кирпич, смешанные), корректировка не требуется.

#### **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-2018. 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 среднем этаже, следовательно в данном случае корректировка на этаж не применяется.

	Объект оценки	АО №1	АО №2	АО №3
Этаж расположения	<b>1/2 этаж</b>	2/2 этаж	1/2 этаж	2/2 этаж
коррект.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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:  $K = (S_o/S_a)^{k_1}$

где:  $S_o$  - площадь оцениваемого объекта,  $S_a$  - площадь аналога,  $k_1$  - 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

	Объект оценки	АО №1	АО №2	АО №3
Площадь общая, кв.м.	<b>27,6</b>	43,00	48,0	70,0
коррект.		<b>8,64</b>	<b>10,9</b>	<b>19,01</b>

#### Корректировка на планировку квартиры

Объект оценки является квартирой «улучшенной» планировки, как и объекты-аналоги №1,2,3,4-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 размер.

Субъект РФ	Без отделки – Среднее (руб./кв.м.)	Среднее – Хорошее (руб./кв.м.)	Хорошее – Отличное (руб./кв.м.)
Москва	3000	6000	6000
Санкт-Петербург	3000	5000	4000
Московская область	3000	5000	4000
Остальные регионы	2000	3000	5000



## 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.

Объекты-аналоги №1,2 в отличии от объекта оценки, предлагаются к продаже в состоянии отличное, следовательно корректировка на состояние применялась в размере -5000 руб./кв.м.

		АО №1	АО №2	АО №3
Состояние отделки квартиры	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, окраска, пол-дощатый окраска, линолеум, потолок-штукатурка, окраска)требуется ремонт в части помещений	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
		-1500	1500	0
коррект.		- 13,72	16,00	-

### **Корректировка на коммуникации**

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все имеют электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, системы канализации, отопление.

### **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 от 2 до 5% от скорректированной стоимости аналога.

Класс жилья	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Год постройки
Бизнес	1	45-60	12-20	>1985
Бизнес	2	65-80	12-20	>1985
Бизнес	3	85-120	12-20	>1985
Бизнес	4	120-250	12-20	>1985
Бизнес	от 5	150-350	12-20	>1985
Элитный	1	>60	>20	>1985
Элитный	2	>80	>20	>1985
Элитный	3	>120	>20	>1985
Элитный	4	>250	>20	>1985
Элитный	от 5	>350	>20	>1985

В данном случае корректировка применялась в размере -0% к объектам-аналогам №1,2,3.

**Корректировка на наличие мет.двери**

Объект оценки и аналог №1,2,3, имеют мет.двери– корректировка -0%.

**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:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – 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.		470000	450000	400000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	27,60	43	48	70
Единицы сравнения					
1. Цена продажи;	руб.		470000	450000	400000
Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади	руб./м <sup>2</sup>		10 930,23	9 375,00	5 714,29
<b><i>Совершенная сделка или предложение</i></b>					
Корректировка	%		-5,5	-5,5	-5,5
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		10 329,07	8 859,38	5 400,00
<b><i>Переданные имущественные права собственности</i></b>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		10 329,07	8 859,38	5 400,00
<b><i>Условия финансирования</i></b>					
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			10 329,07	8 859,38	5 400,00
<b><i>Условия рынка (время продажи)</i></b>					
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		10 329,07	8 859,38	5 400,00
<b><i>Привлекательность местоположения</i></b>					
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена			10 329,07	8 859,38	5 400,00
<b><i>Транспортная доступность</i></b>					

**Проверим полученный результат на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в анализе рынка недвижимости Ставропольского края**

стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./м2	Диапазон стоимости жилой недвижимости на основании анализа рынка, руб./м2	Результат проверки
8 111,82	от 5 313 до 89 583	Полученная величина стоимости сопоставима с данными анализа рынка

Стоимость объекта оценки - Жилого помещения, общей площадью 27,6 кв.м. расположенной по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Краснозоринский, ул.Ленина, 20. кв.10, полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет на дату оценки:

**223 886,32 (Двести двадцать три тысячи восемьсот восемьдесят шесть,32) рублей**

## **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**

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках сравнительного подхода.

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.

<b>Наименование</b>	<b>Стоимость квартиры</b>	<b>Вес</b>	<b>Сумма, руб.</b>
Затратный подход	-	не применялся	
Доходный подход	-	не применялся	
Сравнительный подход	223 886,32	1	223 886,32
<b>ИТОГО:</b>			223 886,32
<b>ИТОГО с учетом округления (ФСО №3, п.14):</b>			<b>223 900</b>

**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.

Таким образом, в результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая составила на дату оценки, с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п.14):

**223 900,00 (Двести двадцать три тысячи девятьсот, 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 \_\_\_\_\_ (М.Ш. Ахмадова)

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

### ***Перечень использованной литературы и информации***

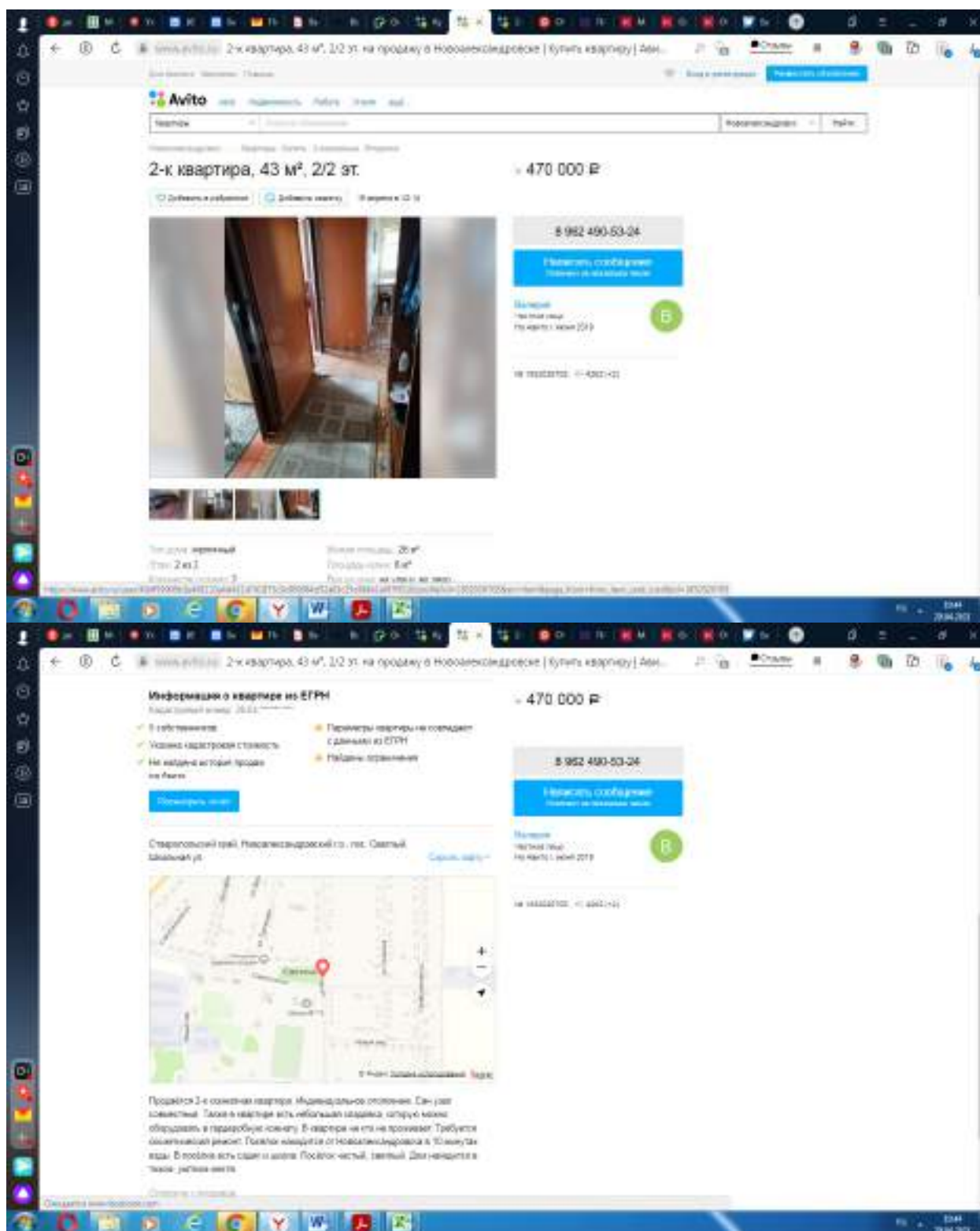
1. Федеральный закон от 29 октября 02/21-258 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации РОО.
3. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86, Москва, 02/21-250, 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, 02/21-254 г., РОО.
5. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 02/21-254 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-экономической ситуации в Ставропольском крае.
15. Материалы о социально-экономическом положении города Ставрополя и Ставропольского края.
16. Материалы исследований вторичного рынка жилья Агентства недвижимости «Олимп», «Династия»
17. Газета «Все для вас» г. Ставрополь.
18. www.vdv-kavkaz.ru

### ***СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА КВАРТИРУ.***

1. Страховой полис № 922/1770332976, выданный CAO «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.09.2020 г. по 31.08.2021 г.
2. Страховой полис № 922/1769386763, выданный CAO «РЕ-СО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.09.2020 г. по 31.08.2021 г.
3. Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012 г.
4. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660
5. Квалификационный аттестат
6. Страховой полис № 922/1639260901, выданный ООО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 05.12.2019 г. по 28.02.2021 г.
7. Диплом серии ПП –I №493550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
8. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №0012285
9. Квалификационный аттестат
10. Выписка из Единого гос.реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2018г.

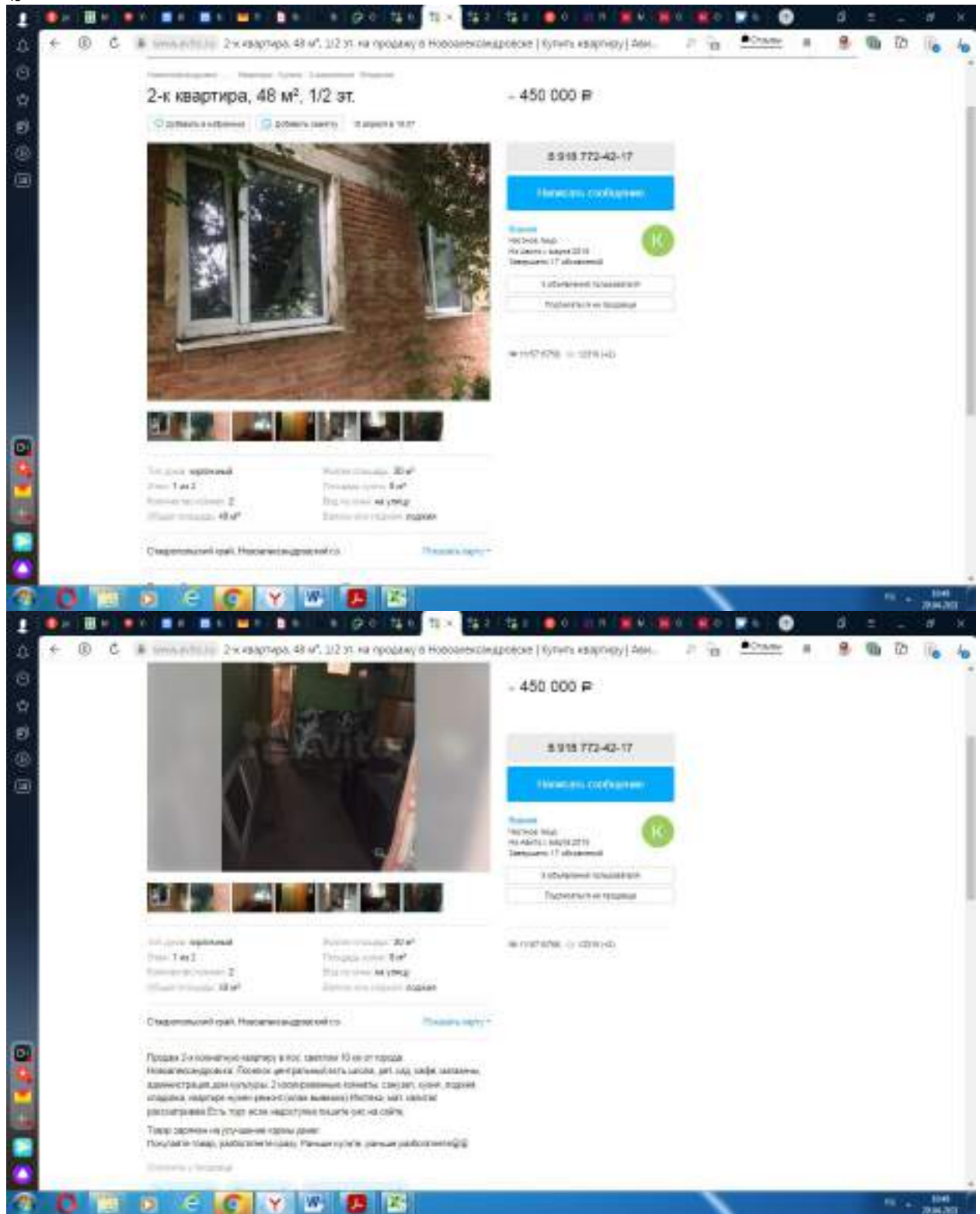
## ПРИЛОЖЕНИЕ

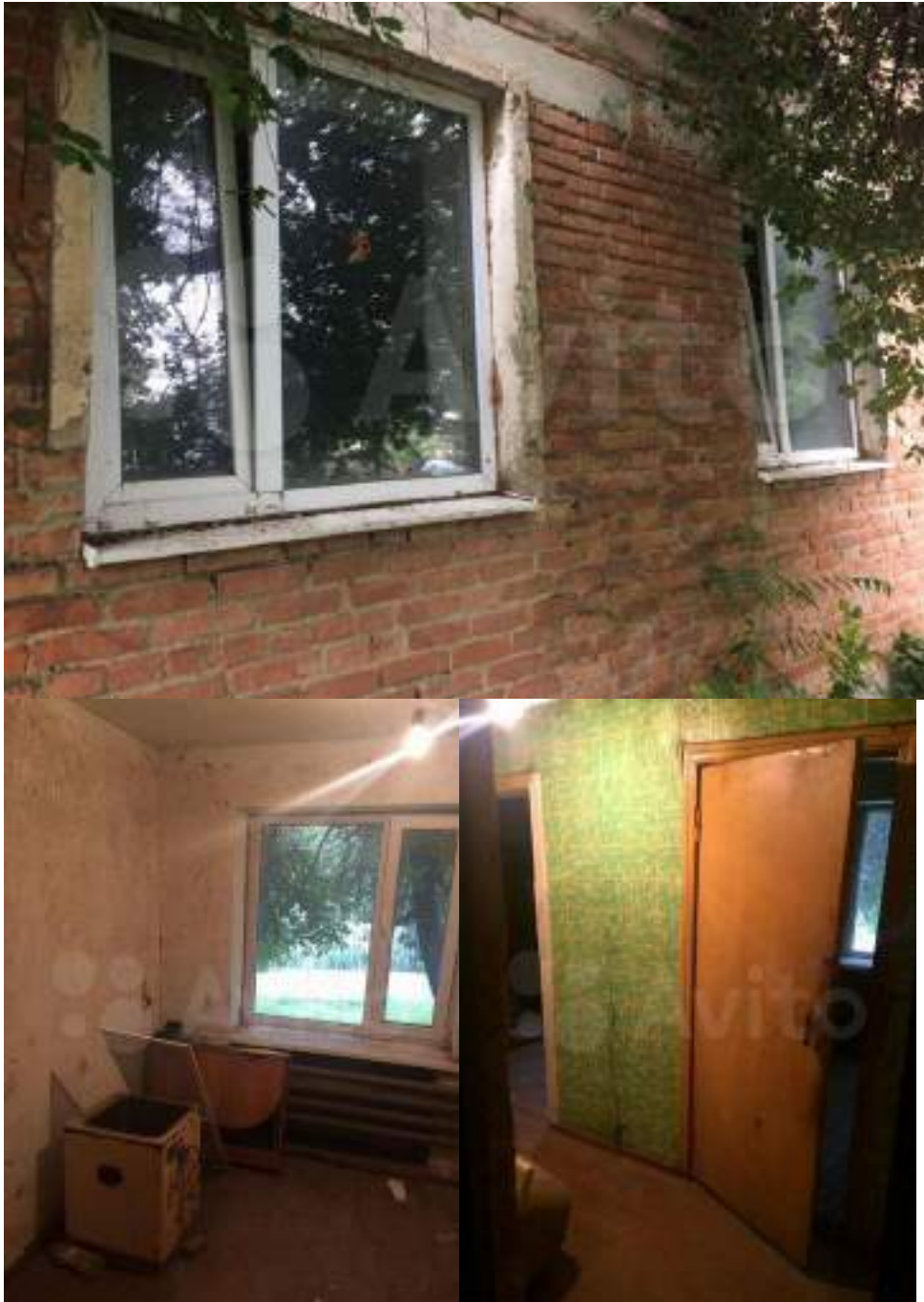
## Скрин-шоты объектов-аналогов













2-к. квартира, 70 м², 2/2 эт. на продажу в Новомосковске [купить квартиру] As...

400 000 Р

5 988 704-00-10

Начать просмотр

Сергей Козлов  
100 000 руб.  
100 000 руб. (20 000 руб. в год)

Позвоните мне сейчас

21/000016, 11/22/16

Тех. этаж: 2-й этаж  
Этаж: 2 из 2  
Всего комнат: 2  
Площадь: 70 м²

Жилая площадь: 40 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Вид: 100% на улицу, 0% двор  
Возможность проживания: 200000

Средний уровень: Новомосковск, ул. Центральная, 12

Смотреть фото

2-х квартира, 70 м², 2/2 эт. на продажу в Новополеводкове [Купить квартиру] Avito

400 000 Р

5 988 704-00-10

Написать сообщение

Виталий Козлов  
Полное имя  
На Avito с 02 февраля 2021

Посмотреть все отзывы

№ 0-0000000000, 11 222 000

Старообрядческий храм, Новополеводковский район, Савинский  
Савинская ул., 12

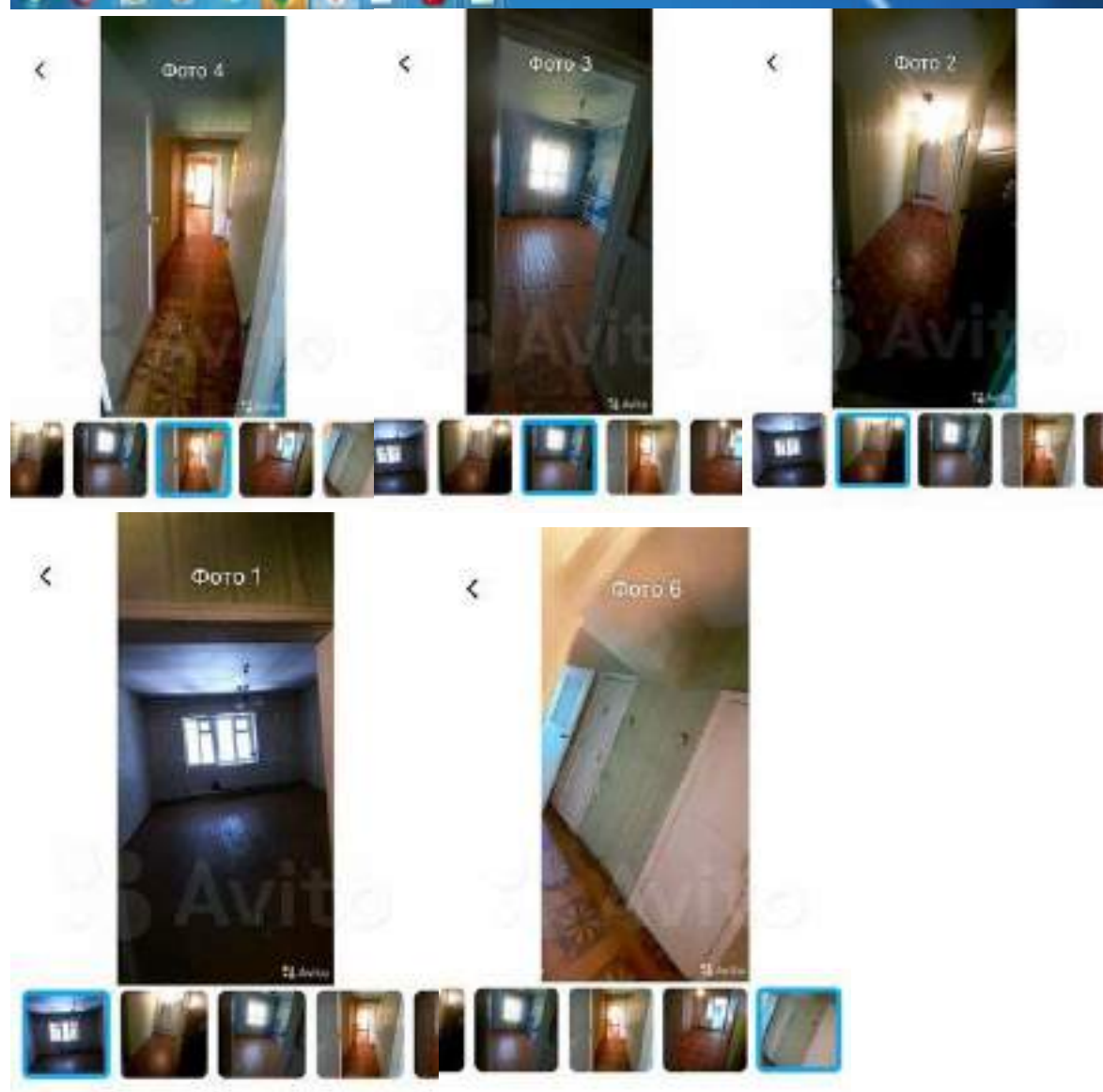
Ориентир

Продать квартиру в п. Савинском. С документацией полный пакет. Отопление газом, паровое. Минус кафельный пол.

Смотреть у продавца

Есть ипотека? Вышел из? Хотите купить квартиру?

Показать еще





## Документы представленные Заказчиком



**УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ  
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

ОГРН 1172651027262 ИНН 2615016432  
КПП 261501001

Гагарины ул., д.315, г. Новоалександровск,

Ставропольский край, 356000

Тел./факс (86544)6-68-34, 6-22-46

e-mail: [otdelim@bk.ru](mailto:otdelim@bk.ru)

30 марта 2021 года № 173

Голуб Ирина  
Владимировна  
89097654697

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

А.А.Носову

Уважаемый Александр Александрович!

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края в соответствии с решением Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 27.10.2020 №41/404 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2021 год», просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации способом продажи на аукционе следующего находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объекта недвижимости:

Жилое помещение, кадастровый номер 26:04:150201:1121, назначение: жилое помещение, площадь 27,6 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, п. Краснозоринский, ул. Ленина, д.20, кв. 10;

Оплату за проведение оценки рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости гарантируем.

Начальник управления имущественных  
отношений администрации  
Новоалександровского  
городского округа  
Ставропольского края

Иск А.Р.Сербина, (86544) 6-32-45

Н.М. Голубова

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю**

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : —	Всего листов выписки: —
<b>04.05.2018</b>			
Кадастровый номер:		<b>26:04:150201:1121</b>	
Номер кадастрового квартала:		<b>26:04:150201</b>	
Дата присвоения кадастрового номера:		<b>16.12.2011</b>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: <b>339</b>	
Адрес:		Ставропольский край, р-н Новопокровский, п. Краснозоринский, ул. Ленина, д. 20, кв. 10	
Площадь, м²:		<b>27,6</b>	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № <b>01</b>	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		<b>164336,83</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		<b>26:04:150201:944</b>	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Новопокровский городской округ Ставропольского края	
Начальник отдела <small>(подпись, наименование должности)</small>		М.П. <small>(подпись)</small>	
		Л.В. Сердюкова <small>(подпись, фамилия)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
04.05.2018			
Кадастровый номер:		26:04:150201:1121	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26:04:150201:1121-26/014/2018-2, 04.05.2018 г.
3. Документы-основания:	Решение №1/11 от 22.09.2017 г.; Ст. 1, ст. 6 Закона Ставропольского края "О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав Новоалександровского муниципального района Ставропольского края, и об организации местного самоуправления на территории Новоалександровского района Ставропольского края" №34-кз от 14.04.2017 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Начальник отдела	(подпись)	М.П.	(подпись, фамилия)
			Л.В. Сердюкова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>		
Лист № <u>04.05.2018</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>26:04:150201:1121</b>

Номер этажа (этажей): Этаж № 01

Файл с планом помещения отсутствует

## Документы Исполнителя

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 prosed, 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 № 922/1770332976**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 102770042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса «05» августа 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	ООО «Северо – Кавказский Регион – Оценка» 355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, д. 1Б ОГРН. 1072635022008 ИНН. 2635107303 р/с 40702810000134735779 в СТАВРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АО ЮНИКРЕДИТ БАНКА Г. СТАВРОПОЛЬ БИК 040702750
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.09.2020г. по 24 часа 00 минут 31.08.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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. Проявление нескольких претензий (исков), возникших следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	12 500 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1770332976 от «05» августа 2020г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: Кранченко А.Е.</b>	
<b>Код 19334524</b>	

Застрахованный получил полис страхования в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3030, ф. (495) 505-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3030, f. (495) 505-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1902363407**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гольянов, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045529) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» февраля 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубль

<b>Страхователь:</b>	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
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.03.2021г. по 24 часа 00 минут 28.02.2022г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательством, 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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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 является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	3.000.000 (Три миллиона) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	3.000 (Три тысячи) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1; Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1902363407 от 05.02.2021 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Полиса страхования получен, с условиями  
Принятия страхования оценщик в согласии.

Страхователь

М.П.

(подпись)







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Носов Александр Александрович

(подпись, имя и фамилия)

паспорт: серия 0704 № 396904, выдан 25.09.2004г.

ОВД Ленинского района гор. Ставрополя

(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 11 » марта 2012г., 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 « 13 » апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025188 \*



Диплом является государственной документацией  
о профессиональной подготовке

Диплом дан лицу по окончании обучения  
профессиональной подготовки

Регистрационный номер 0329



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 М 493550

Настоящий диплом выдан

Носову  
Александр Александровичу  
в том, что он(а) с 01 ноября 2011 г. по 27 мая 2011 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
«Московская финансово-промышленная  
академия»

по программе

«Бизнес-стратегия предприятия  
(бизнеса)»

Государственный аккредитационный комитет решением от 27 мая 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носова

Александра Александровича

на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценок

«Бизнес-стратегия (бизнеса)»



Город Москва

*[Signature]*  
Проректор

М.П. 01.06.2011





# УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано  
Александр Носову  
Александровичу

в том, что он(а) с 08 декабря 2014 г. по 17 декабря 2014 г.  
прошел(а) обучение по программе АНО ДПО «Международный  
институт переподготовки и повышения квалификации»  
(наименование образовательной организации)

по программе: «Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»  
(наименование программы, курса, предмета, дисциплины, учебного курса, предмета)

в объеме 72 часа  
(количества часов)

Удостоверение является документом установленного  
образца и подлежит обязательной регистрации



Регистрационный номер 0075006

Город Москва

Серия 77Л 0004449



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ставрополь

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Северо-Кавказский государственный  
технический университет"

# ДИПЛОМ

ВСГ 2815794

Решение  
Государственной аттестационной комиссии

19 декабря 2008  
г.  
Носову Александру Александровичу

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР  
по специальности  
"Промышленное и гражданское  
строительство"



Диплом является  
государственным документом  
о высшем образовании

Регистрационный номер 3025 30 декабря 2008



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008215-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Носову Александру Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

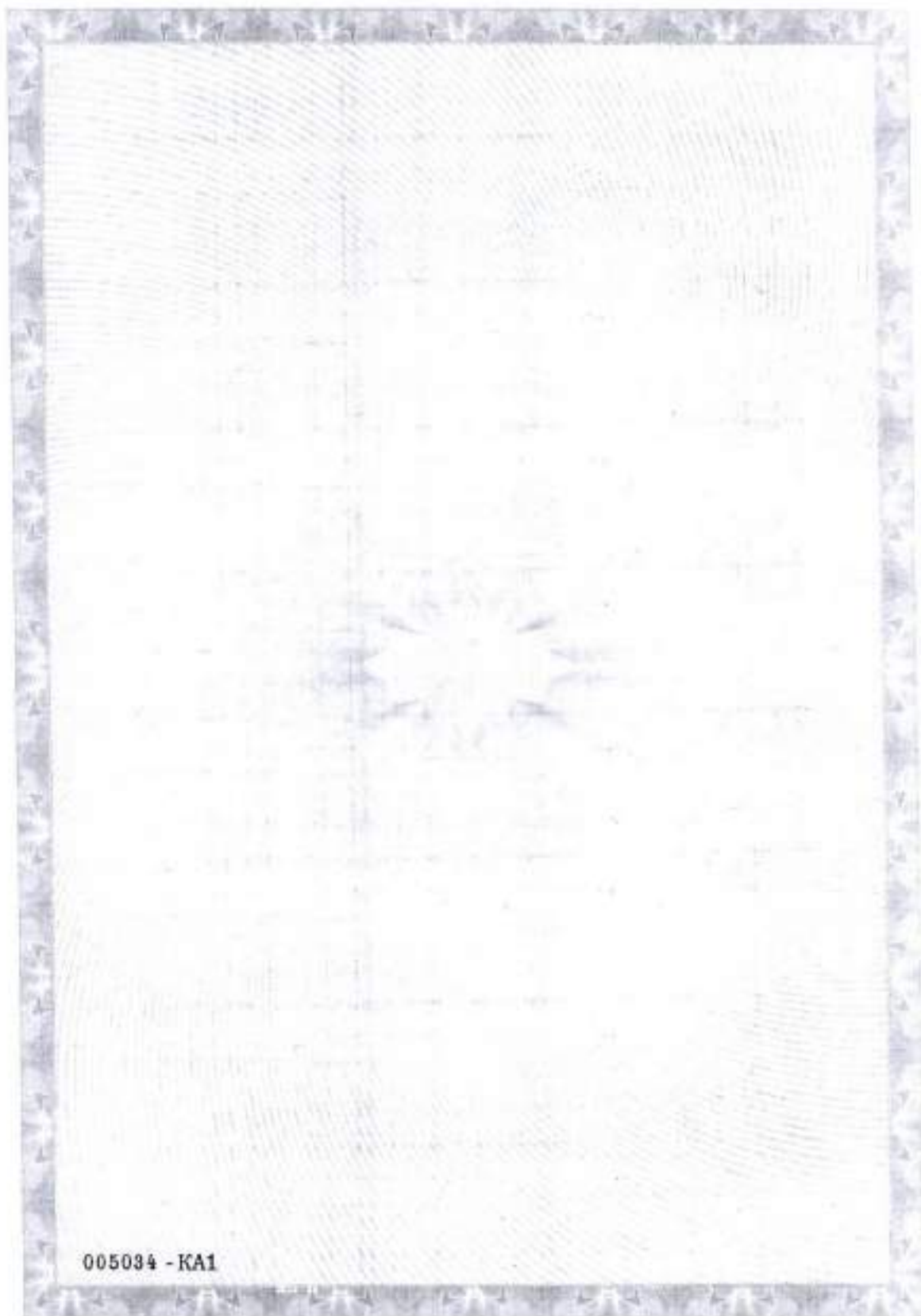
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

Исходный документ № 008215-1 от 29.03.2018 г. на основании которого выдан этот документ. Ссылка на документ: 008215-1-008215-1-008215-1



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117106, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117106  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1769386763**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» августа 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Ахмадова Милана Шамхановна</b> 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.
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.09.2020г. по 24 часа 00 минут 31.08.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	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 01.09.2020г.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>6 990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1769386763 от «05» августа 2020г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: Кравченко А.Е.</b>	
<b>Код 19334524</b>	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен 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  
Искомерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660  
Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.





Диплом является государственной собственностью  
и не подлежит передаче третьим лицам



Диплом имеет право на защиту своего авторства  
и не подлежит передаче третьим лицам

Регистрационный номер 0255



ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПФ-1 № 865278

Настоящий диплом выдан Ахмадову

Мурат Шамханович

в том, что он(а) с 01 ноября 2011 г. по 01 июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВОО

Московский финансово-промышленный

университет "Энергия"

по программе

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная академия комплексно решила с 01 июня 2012 г.

участником право (образовательные организации) Ахмадов

Мурат Шамханович

на получение профессиональной подготовки в сфере экономики

связи с управлением предприятием (бизнеса)



г. Москва 01 июня 2012

*(Подпись)*  
Директор государственной академии









