

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

ИНН 2635107303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

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

ТЕЛЕФОН: (8652) 99-21-74

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»

22 июня 2023г.



Носов А.А.

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 944

Недвижимое имущество: Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м. кадастровый номер 26:04:030103:107 по адресу (местоположение):

Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2,

и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.

ЗАКАЗЧИК: Управление имущественных отношений
Администрации Новоалександровского городского округа
Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Северо-Кавказский регион оценка»

ДАТА ОЦЕНКИ: 22.06.2023г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 22.06.2023г.

г. СТАВРОПОЛЬ

Оглавление

1 РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ ОТ 22.06.2023Г.)	4
2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3. РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО III, П. II, III)	6
4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО VI, П. II)	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	8
5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6.РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
7. РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Ж)	10
7.1 ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ПРЕДСТАВЛЕН ПРЕИМУЩЕСТВЕННО МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ.	20
7.4. ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)	20
7.5. ПОДРАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 7 Ч. IV)	21
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)	22
8.2 АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ	27
8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.	34
8.5 ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДАННЫХ ФАКТОРОВ.	35
8.6 ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	35
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)	37
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)	38
9.2 ПОДРАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	38
9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	39
9.2.3. ПОДРАЗДЕЛ 2.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 14, 22, ФСО 3 ПП. 13 И 15, ФСО 7 П. 22)	40
9.2.3.1.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (ФСО 7 П. 22)	40
9.2.1.2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	42
9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	43
9.2.1.4.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА	45
9.2.1.5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	47
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)	55
10.1.ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	55
10.2.ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
10.3.ПОДРАЗДЕЛ 3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ВЫПОЛНЕНИИ ОТЧЕТА	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	57
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	57
СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	57

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН-ОЦЕНКА»

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

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества от 15.06.2023г. специалистами ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН ОЦЕНКА», выполнены оценочные работы об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа, в целях приватизации способом продажи на аукционе.

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

Оценка проведена по состоянию на – **22.06.2023г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине **рыночной стоимости недвижимого имущества**, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры на дату оценки (с учетом НДС-20%):

231 600,00 (Двести тридцать одна тысяча шестьсот, 00) рублей

Из них:

Квартира (жилое) общей площадью 33,3 кв. м., кадастровый номер 26:04:030103:107 по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 –

217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот, 00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:030103:35 площадью 200,0 кв.м. по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба., ул. Заречная, дом 12, кв. 2.–

14 100,00 (Четырнадцать тысяч сто, 00) рублей

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

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

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

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

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

Носов А.А.



1 Раздел 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV, ФСО 7 п. 8, договор на оценку от 01.06.2023г.)

Таблица 1.1.

1.1. Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира , назначение- жилое, общей площадью 33,3 кв. м., по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.		
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м. Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м.,		
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Наименование- Квартира , назначение-жилое: кадастровый номер 26:04:030103:107 Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35		
Инвентарный номер	Наименование- Квартира , назначение-жилое - данные отсутствуют		
Текущее использование объекта оценки	Наименование- Квартира , назначение-жилое - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок – земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства		
1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<i>Характеристика объекта оценки</i>	<i>Документы</i>	
	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м., по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.	Выписка из ЕГРН от 24.05.2023г. КУВИ-001/2023-120064829 Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г. Интернет источник: www.rosreestr.ru	
1.4. Имущественные права на объект оценки п.п. 1 п. 3 ФСО IV	<i>Вид права</i>	<i>Наименование собственника</i>	<i>Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы</i>
	Право	Новоалександровский	Выписка из ЕГРН от

	собственности	городской округ Ставропольского края	24.05.2023г. КУВИ- 001/2023-120064829 Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г.
1.5. Ограничения (обременения) права ФСО 7 п. 8	Не зарегистрировано		
1.6. Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта в целях приватизации способом продажи на аукционе оценки в соответствии с положениями ст. 8 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".		
1.7. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны		
1.8. Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость, в соответствии с положениями раздела. III, п. 5 Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)".		
1.9. Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	22.06.2023г.		
1.10. Специальные допущения, иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3		
1.11. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		

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

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

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

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

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО ДСО.

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- При проведении оценочных работ и составлении Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об Объекте оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственность за достоверность такой информации.
- Оценщик не несет ответственность за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое Право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Права собственности на объект оценки предполагались полностью соответствующими требованиям действующего законодательства.
- Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщиком надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Оценщик и Заказчик соблюдают требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных ими на основе данных настоящего отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не проводил инвентаризации имущества, полностью полагаясь, как на достоверные данные, предоставленные Заказчиком. Оценщик действовал так исходя из условий выполнения работы, предложенных Заказчиком.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в договоре на оценку.
- Заказчик принимает на себя обязательство не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам без письменного на то согласия Оценщика.
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: 13 ноября 2022 г. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утверждены приказами Минэкономразвития России №№256, 255, 254 от 20.07.07 г.), итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей ипотечного кредитования, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющийся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.
- Настоящий Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения объекта оценки.
- Все расчеты и предположения в настоящем Отчете сделаны Оценщиком на основе доступной информации. Объем данной информации ограничен информацией из открытых источников.
- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году на ценообразование рынка объекта оценки.
- Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- В условиях пандемии COVID-19 и специальной военной операции России на Украине в 2022 году значительно возрастает рыночная неопределенность и после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

Таблица 4.1

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 4.2

Юридическое лицо	
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Кавказский Регион - Оценка», в лице Генерального директора Носова А.А., действующего на основании Устава
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1072635022008 от 08.11.2007 года
Место нахождения юридического лица	СК, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 1Б
Сведения о страховании ответственности юридического лица в соответствии ст.15.1 ФЗ-135	"Страховой полис № 922/2227936681, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023 г.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Носов Александр Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков,	член Общероссийской Общественной Организации РОО «Российское Общество Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №007884)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом серии ПП –I №164 3550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-Энергетиков академия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщик № 922/2319333249, выданный САО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2023 г. по 29.02.2024 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Носову Александру Александровичу № 025791-1 срок действия от 22.07.2021г до 22.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71

Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	<ul style="list-style-type: none"> - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Сведения о независимости юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» соблюдены

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

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

6.РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 6.1

6.1.Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор от 15.06.2023г.
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м., по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Наименование- Квартира , назначение-жилое: кадастровый номер 26:04:030103:107 Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35
Инвентарный номер	Наименование- Квартира , назначение-жилое - данные отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Наименование- Квартира , назначение-жилое - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок – земли населенных пунктов для

	ведения личного подсобного хозяйства
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Не применялся
6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	231 590,92
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	<p>Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления 231 600,00 (Двести тридцать одна тысяча шестьсот, 00) рублей</p> <p>Из них:</p> <p><u>Квартира (жилое) общей площадью 33,3 кв. м., кадастровый номер 26:04:030103:107 по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п. Дружбы, ул. Заречная, д. 12, кв. 2 –</u> 217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот, 00) рублей</p> <p><u>Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:030103:35 площадью 200,0 кв. м. по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба, ул. Заречная, дом 12, кв. 2. –</u> 14 100,00 (Четырнадцать тысяч сто, 00) рублей</p>
6.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться при определении начальной стоимости при проведении аукциона в целях приватизации
6.6. Порядковый номер отчета	944
6.7. Дата составления отчета	22.06.2023г.
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки	22.06.2023г.
6.9. Период проведения работ	С 01.06.2023г. по 22.06.2023г.

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

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

Выписка из ЕГРН от 24.05.2023г. КУВИ-001/2023-120064829

Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г.

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

Наименование	Характеристики	Документы
7.2.1.Сведения об имущественных правах на объект оценки		
7.2.1.1.Наименование имущественного права	Право собственности	Выписка из ЕГРН от 24.05.2023г. КУВИ-001/2023-120064829 Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г.
7.2.1.2.Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ Ставропольского края	
7.2.1.3.Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Данные не предоставлены (имущество принадлежит физ. лицу)	
7.2.2.Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	
7.2.3.Сведения о физических свойствах объекта оценки	Недвижимое имущество: Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м., по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.	Технический паспорт
7.2.4.Сведения об износе и устареваниях объекта оценки		
Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих		Технический паспорт

<p>первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.</p> <p>Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:</p> <p style="text-align: center;">$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$</p> <p>где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).</p> <p>В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:</p> <p style="text-align: center;">$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$</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>100</td><td>47</td><td>53</td><td>53,0%</td></tr></table> <p>Год постройки, нет сведений, ориентировочно 1970г.</p> <p>Согласно данным технической инвентаризации –нет данных</p>	Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %	Здание, в котором расположен Объект оценки	100	47	53	53,0%	жилого дома
Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %							
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	47	53	53,0%							
<p>7.2.5.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки (описание объекта выполнено на основании осмотра объекта оценки, а также Технический паспорт жилого дома и информации предоставленной заказчиком.)</p>											

Описание дома		
Нежилое здание: жилое строение без права регистрации проживания	Год постройки, 1970 г. .	осмотр оценщика, информация предоставленная заказчиком Технический план здания
	Этажность – 1	осмотр оценщика Технический план здания
	Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме - есть	осмотр оценщика Технический план здания
	Наличие хозяйственных построек - есть	осмотр оценщика
	Необходимые ремонтные работы – требуется капитальный ремонт	осмотр оценщика
Физический износ дома, %	53% (Определялся исходя из данных БТИ) см. выше 90%- согласно данным осмотра	По данным оценочной компании
Общее состояние дома	среднее	Осмотр оценщика
Группа капитальности	3	По данным расчета оценочной компании
Наличие и тип парковки	Есть / стихийная, возле дома	осмотр оценщика
Прочие особенности дома	Отсутствуют	осмотр оценщика
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данной районе, руб./1 кв.м.	21500	Анализ рынка, см.ниже
Конструктивные элементы		
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта
1	Фундамент	бетонные
2	Стены наружные и их наружная отделка	кирпич
3	Перегородки	кирпич
4	Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные
5	Крыша	Стропила деревянные, асбестоцементные листы
7	Полы	дощатые
8	Проемы	Оконные: деревянные Дверные: деревянные
9	Отделочные работы	Внутренняя отделка: ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ (по данным заказчика) Наружная отделка: нет
10	Размер общей полезной площади	33,3 кв. м.
	Размер жилой площади	
	Размер вспомогательной площади	
	Размер площади кухни	
	Кол-во комнат	
11	Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	нет (по данным заказчика)

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

Описание планировки Объекта оценки

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

Описание планировки Объекта оценки

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

Описание земельного участка

Местоположение	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2
Ситуационный план	-
Вид права	Право собственности
Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	200,0
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 24.05.2023г. КУВИ-001/2023-120064829 Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не установлены
Кадастровый номер	26:04:030103:35
Наличие освещения	Есть
Наличие зеленых насаждений (деревьев/газонов)	Есть
Наличие построек (жилых/хозяйственных)	нет/нет
Возможность/отсутствие возможности круглосуточного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Возможно

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

Фотографии Объекта оценки



Адресная таблица



Внешний вид. Прилегающая территория



Внешний вид. Прилегающая территория



Внешний вид. Прилегающая территория



Внешний вид. Прилегающая территория



Внешний вид. Прилегающая территория

	
Внешний вид. Прилегающая территория	Внешний вид. Прилегающая территория
	
	



		
		
		
7.2.6.Информация о текущем использовании объекта оценки	Наименование- Квартира , назначение-жилое - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок — земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства	
7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к	отсутствуют	-

объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
--	--	--

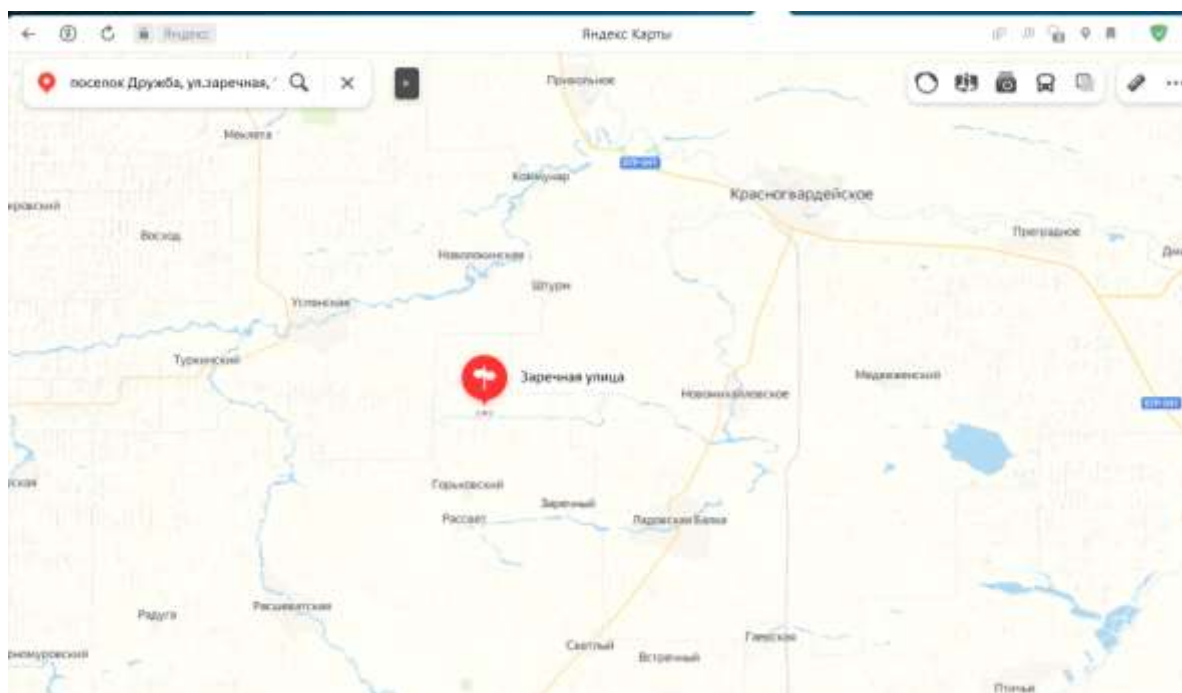
7.3. ПОДРАЗДЕЛ 3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

Адрес Объекта оценки	Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2	
Административный район	Новоалександровский район	
Экологическая обстановка в районе	Благоприятная	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя	
Транспортная доступность	Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 1000 метров)	
Прилегающая транспортная магистраль	Ул.Заречная	
Близость к магистрали	В пределах 50 м.	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Престижность района	Удален от центра	
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Малоэтажная жилая 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	Высокая	
Придомовая территория	Двор	
	огорожен забором	
	Не охраняемая	
Наличие зеленых насаждений	Есть газон	
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Высокая	
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует	

Локальное месторасположение Объекта оценки.



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

Район расположения оцениваемого объекта представлен преимущественно малоэтажной жилой застройкой.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «Наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществляемым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной» (Международные стандарты оценки МСО 1 – 4).

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

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

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

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

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

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

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

Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

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

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

В свою очередь срок экспозиции объекта недвижимости имеет прямую зависимость от цены, по которой объект выставляется на продажу. В ходе проведения авторского семинара «Статистическая обработка данных в оценке недвижимости и земли» Лейфера Л.А., прошедшего 5 - 6 июня 2008 г. в г. Ставрополе, среди прочих были рассмотрены следующие вопросы: измерение ликвидности объектов оценки; «наилучшая» цена продажи (покупки); влияние экспозиции, ограниченности рынка, ликвидности на рыночную стоимость (<http://www.pcfko.ru/research20.html#1>). Так, по мнению автора семинара, наибольшему и наименьшему сроку экспозиции объекта соответствует некоторое безразмерное значение минимальной (а) и верхней границы (b) цены. На семинаре был проведен опрос 18 практикующих оценщиков ведущих оценочных фирм г. Ставрополя с большим опытом работы.

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

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

$$ВЛ_i = t_{ei} = T_{ki} - T_{oi}$$

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

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

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

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднее
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Жилое
Масштаб (площадь) объекта	Комфорт+
Иные факторы	-

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

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

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

Таблица 8.1

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости

Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

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

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на январь 2023 года¹

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов. В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные

¹ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт <https://statrielt.ru/>

торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада. США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению. Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия,

США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире. За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости: – новых квартир в среднем по РФ на 42%, – квартир вторичного рынка – на 32%, – индивидуальных домов – на 29%, – земельных участков для жилищного строительства – на 10%. Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации. Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике. В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты

недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса. 2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. 3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов). 4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг. 5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники: 1. Социально-экономическое положение России 2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>, 3. http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg, 5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2023 года.

8.2 Анализ экономики Ставропольского края

– ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

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

	Индекс промышленного производства ¹	В том числе по видам экономической деятельности:			
		добыча полезных ископаемых	обрабатывающие производства	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений
Ставропольский край	99.1	95.2	99.3	99.0	97.8
Кабардино-Балкарская Республика	102.1	105.8	98.9	112.0	101.6
Карачаево-Черкесская Республика	105.6	96.4	104.6	112.1	86.8
Республика Северная Осетия-Алания	106.0	101.4	110.2	95.5	107.6
Республика Ингушетия	110.8	89.3	112.6	81.2	в 1.6 р.

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

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

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

	Введено, всего	В % к январю-декабрю 2021 г.	тыс. м ² общей площади жилых помещений	
			В том числе индивидуальными застройщиками	В % к январю-декабрю 2021 г.
Ставропольский край	1 640.4	110.9	1 064.7	109.9
Кабардино-Балкарская Республика	522.6	101.6	345.1	87.6
Карачаево-Черкесская Республика	309.0	131.4	245.2	113.5
Республика Северная Осетия-Алания	341.8	106.1	209.9	88.8
Республика Ингушетия	134.9	120.5	77.1	107.7

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

	тыс. м ² общей площади жилых помещений			
	Введено, всего	В % к январю-декабрю 2021 г.	В том числе индивидуальными застройщиками	В % к январю-декабрю 2021 г.
Ставропольский край	1 640.4	110.9	1 064.7	109.9
Кабардино-Балкарская Республика	522.6	101.6	345.1	87.6
Карачаево-Черкесская Республика	309.0	131.4	245.2	113.5
Республика Северная Осетия-Алания	341.8	106.1	209.9	88.8
Республика Ингушетия	134.9	120.5	77.1	107.7

Индекс потребительских цен в январе 2023 года

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

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

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций		Реальная заработная плата в % к январю-ноябрю 2021 г.
	рублей	в % к январю-ноябрю 2021 г.	
Ставропольский край	39 955.5	110.3	97.4
Кабардино-Балкарская Республика	33 467.4	108.0	95.7
Карачаево-Черкесская Республика	34 456.3	109.1	95.8
Республика Северная Осетия-Алания	34 986.5	110.7	97.4
Республика Ингушетия	31 966.2	104.7	88.3

© Севкавказстат

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено. Жилье - жилые здания и помещения:
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух - и четырехсемейные малоэтажные жилые дома 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 3 группе недвижимости «жилые дома», характеризующиеся своими факторами ценообразования, а также является объектом первичного рынка.

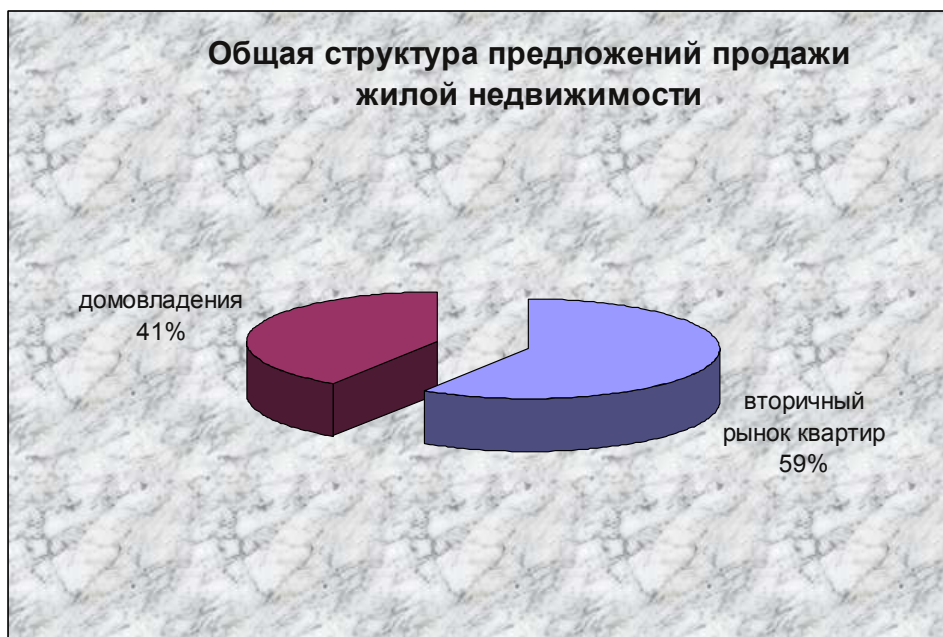
8.4. Анализ рынка недвижимости Новоалександровского района²

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

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

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

² ufo-ocenka.ru



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

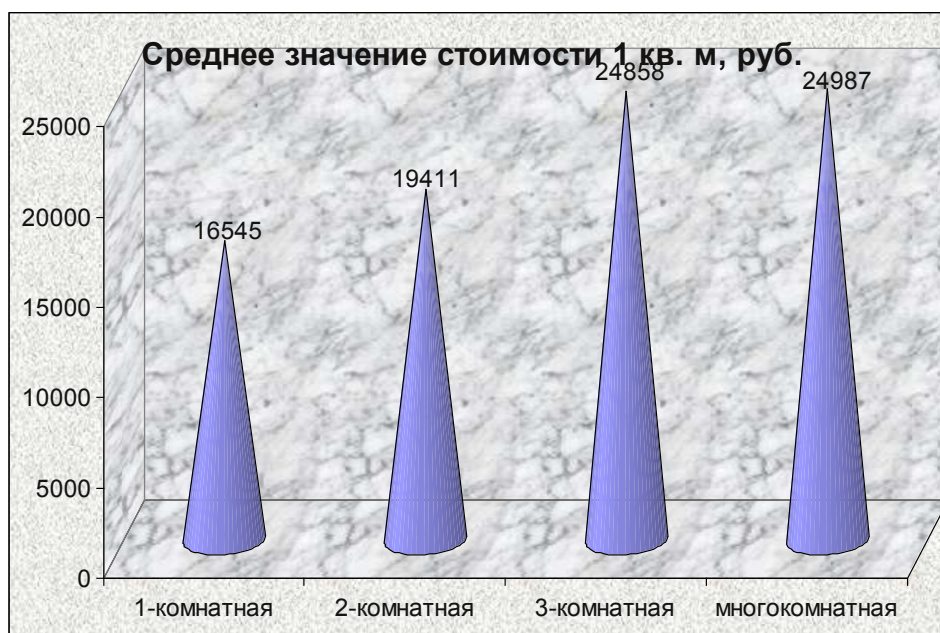
Структура предложений продажи по типу жилья следующая: 1-комнатные Квартыры составляют 4%, 2-комнатные – 30%, 3-комнатные – 11%, многокомнатные – 15%, домовладения – 40%.



Вторичный рынок квартир Новоалександровского района

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

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



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

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

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

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

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

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

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 2-5% дешевле, чем Квартира в кирпичном доме. А Квартира в новом доме каркасного типа стоит на 10-15% дороже аналогичной квартиры в кирпичном доме и на 15-25 % дороже аналогичной квартиры в панельном доме.

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

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

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

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

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

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

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

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

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

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

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

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

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

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);

- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

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

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

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

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

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

3. Физические факторы:

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

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

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

8.6 ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

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

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

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

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости в Ставропольском крае.

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

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

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

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

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

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

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.1 ПОДРАЗДЕЛ 2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2 ПОДРАЗДЕЛ 2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектом оценки является: Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п. Дружбы, ул. Заречная, д. 12, кв. 2

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 Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах

проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

Для сравнения выбраны участки, предложенные на местном рынке с таким же целевым назначением для ведения личного подсобного хозяйства и с аналогичными характеристиками.

9.2.1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Таблица 10.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект исследования	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС
			1	2	3
Адрес		СК, Новоалександровский район, п.Дружба. Ул.Заречная. 12. кв.2	Ставропольский край, Новоалександровский муниципальный округ, станица Кармалиновская, Красная ул.	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., Верный	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Виноградный, Молодёжная ул.
Источник информации			https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43sot._izhs_3099529198	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot._izhs_3250111739	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2204637440
Цена продажи	руб		230 000	230 000	130 000
Общая площадь	м²	200	4300	2500	1500
Цена 1 м² общей площади	руб/м²		53,49	92,00	86,67
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная цена	руб/м²		48,78	83,90	79,04
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м²		48,78	83,90	79,04
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		июнь 2023.	актуально н адату оценки	актуально н адату оценки	актуально н адату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м²		48,78	83,90	79,04
<i>Местоположение</i>		сельский населенный пункт	сельский населенный пункт	сельский населенный пункт	сельский населенный пункт
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м²		48,78	83,90	79,04
<i>разрешенное использование</i>		для ЛПХ	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Корректировка	%		0	0	0

Скорректированная цена	руб/м ²		48,78	83,90	79,04
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		48,78	83,90	79,04
Прочие корректировки (масштаб)		200	4300	2500	1500
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		48,78	83,90	79,04
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью			нет	нет	нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		48,78	83,90	79,04
Для выводов:					
Общая валовая коррекция					
в % от цены продажи			-8,8	-8,8	-8,8
Весовой коэффициент			0,33	0,33	0,33
			16,24	27,94	26,40
Стоимость объекта	руб/м ²	70,58	14 117,0	руб.	

9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:

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

Чем меньше общая площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м. Чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 кв.м.

В настоящем отчете, принимается корректировка, на основании данных "Аналитический сборник (рыночные корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков часть 2 города с численностью населения менее 1млн.чел.). Самара. Володина Т.С. 2016 г. таблица 4.2.1.5, стр. 33".

Таблица 4.2.1.5 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь для стоимости земельных участков под ИЖС для городов с численностью населения до 1 млн. человек

Объект аналог Объект оценки	до 5 сот. (включительно)	от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	свыше 50 сот.
до 5 сот. (включительно)	1,00	1,08	1,14	1,16	1,27
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	0,93	1,00	1,05	1,09	1,18
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	0,88	0,95	1,00	1,02	1,11
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	0,86	0,92	0,98	1,00	1,09
свыше 50 сот.	0,79	0,85	0,90	0,92	1,00

ООО «ТАО», Сборник рыночных корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть 2, 2016 год 33

Корректировка не применяется к объекту аналогу №1,2.3 -0%.

Корректировка на условия продажи (сделка или предложение) Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Как правило, цена предложения на вторичном рынке отличается от цены, по которой совершается реальная сделка купли-продажи. В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2020 г."

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под промышленную застройку	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% - 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% - 23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,1% - 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,5% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% - 19,5%
6. Земельные участки под объекты предпроектного освоения	11,8%	6,2% - 16,4%

Что подтверждается данными ведущих специалистов агентств недвижимости: ООО «ОЛИМП» Колесникова Галина Петровна – 8 (9283) 211-518, Краевой центр недвижимости «ДИНАСТИЯ» Джунько Люсьена Сергеевна – 8 (9624) 620-770, Компания риэлторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (464 4) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 5-20%.

Корректировка применяется в размере (-8.8%) для всех аналогов.

Вид права на землю. Так как при оформлении договоров купли-продажи покупатель приобретает право аренды на объекты-аналоги, корректировка принята на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2020 г..

8.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
Передаваемые имущественные права		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86 - 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78 - 0,83

Корректировки не применялись для объектов аналогов.

Условия рынка (время продажи) в данном случае идентичны (объекты предлагаются к продаже в июне 2023 года), поэтому корректировка не вводится.

Целевое назначение. Объект оценки и объекты-аналоги являются землями населенных пунктов, предназначенными объект оценки для ведения личного подсобного хозяйства, но с возможностью возведения ОКС и регистрацией. Аналоги для ИЖС, Согласно «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1», Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки. Н.Новгород, под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г корректировка составит -0%

Таблица 59. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под жилую застройку (ЛПХ (личное подсобное хозяйство))	1,18	1,01 - 1,05
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения	1,64	1,13 - 2,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения	1,81	1,13 - 2,49

Местоположение объекты аналоги №1,2,3 расположены в аналогичном районе. В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, расположенные в аналогичных районах, корректировка -0%.,

Наличие коммуникаций: Объекты аналоги № 1,2,3 имеют коммуникации рядом, по меже. Корректировка не применялась. (Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2020 г.)

Доп. улучшения объекты аналоги 1,2,3 продаются свободными от улучшений, (Сборник корректировок «Земельные участки» г.Омск 2017г)

Таблица 92. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Застроенность участка» для ВРН 2,4

Объект оценки	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения
Объект-аналог				
Под снос	1,00	1,01	1,03	1,08
Участок не застроен	0,99	1,00	1,02	1,07
Незарегистрированные улучшения	0,97	0,98	1,00	1,05
Исключая ИЖС	0,93	0,93	0,95	1,00

Рассмотрены три стоимостных предложения, которые расценены как достаточно показательные для того, чтобы адекватно определить стоимость объекта оценки посредством метода прямого сравнительного анализа продаж.

В таблицах показаны объекты сравнения и т.е. корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между сопоставимыми и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Т.о., рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 26:04:030103:35 , площадью 200,0кв.м., с учетом округления, составляет:

14 117,0 рублей

9.2.1.4.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

	Оцениваемый объект	Объекты – аналоги		
		1	2	3
Источник информации		https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_35m_na_uchastke_10sot._1396074845	https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_421m_na_uchastke_8sot._2294780862	https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_37m_na_uchastke_10sot._2434390947

Адрес	СК, Новоалександровский район, п.Дружба. Ул.Заречная. 12. кв.2	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Горьковский	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Горьковский	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. п. Рассвет ул. Школьная д.1 кв 2
рыночный условия- время	июнь 2023.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена сделки		400 000	400 000	550 000
Цена 1м2 объекта оценки, руб.		9 411,90	8 159,93	12 957,20
Цена земельного участка, руб.	70,58	70 583,60	56 466,88	70 583,60
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность
коррект.,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		9411,90	8159,93	12957,20
Совершенная сделка или предложение (скидка на торг)		предложение (скидка на торг)	предложение (скидка на торг)	предложение (скидка на торг)
коррект. %		-13,6	-13,6	-13,6
Скорректированная цена, руб/м2		8131,88	7050,18	11195,02
Местоположение	район, удаленный от центра	район, удаленный от центра	район, удаленный от центра	район, удаленный от центра
коррект. %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		8131,88	7050,18	11195,02
Физические характеристики= м2 общей площади жилого дома	33,3	35	42,1	37
коррект. %		0,926764248	4,290219606	1,950959227
Скорректированная цена, руб/м2		8207,24	7352,65	11413,43
Физические характеристики= м2 общей площади земельного участка	200	1000	800	1000
Тип дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
коррект. %		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		8207,24	7352,65	11413,43
Состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
коррект. %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/м2		8207,24	7352,65	11413,43
Состояние отделки	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ
коррект., руб.		0	0	0

коррект.,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		8207,24	7352,65	11413,43
Канализация	нет	есть	есть	есть
коррект.,%		-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб/м2		7304,45	6543,86	10157,95
Водоснабжение	нет	есть	есть	есть
коррект.,%		-12	-12	-12
Скорректированная цена, руб/м2		6427,91	5758,59	8939,00
Отопление	нет	газовое	газовое	газовое
коррект.,%		-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб/м2		5977,96	5355,49	8313,27
Доп улучшения	нет	нет	нет	нет
коррект.,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5977,96	5355,49	8313,27
Прочая информация	блокированный дом	блокированный дом	блокированный дом	блокированный дом
коррект.,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5977,96	5355,49	8313,27
Для выводов:				
Общая валовая коррекция				
в % от цены продажи		-42,67	-39,31	-41,65
Весовой коэффициент		0,32	0,35	0,33
		1912,95	1874,42	2743,38
Стоимость жилого дома , руб/м2	6 530,75	217 473,92		
Стоимость земельного участка, руб.	70,58	14 117,00		
Стоимость единого объекта оценки, руб		231 590,92		

9.2.1.5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:

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

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

1. Еженедельно в течение квартала производится сбор информации обо всех предложениях продажи квартир по материалам средств массовой информации. Данная информация, содержащая все значимые ценообразующие факторы, заносится в базу данных Оценщика;
2. По окончании исследуемого периода, из базы данных производится выборка объектов недвижимости максимально удовлетворяющих требованию отличия между собой только по

одному исследуемому фактору. В результате получаем две группы объектов, отличных между собой лишь по одному фактору.

3. Определяем средние арифметические стоимости 1 кв. м объектов по каждой группе, предварительно удалив из выборки крайние значения (максимальные и минимальные). Производим расчет *показателей вариации* для проверки соответствия (типичности) средних арифметических значений выборкам. Если среднее значение можно считать типичным для данной совокупности чисел (выборки), то переходим к заключительному этапу расчетов, если нет – возвращаемся к этапу 2.
4. На заключительном этапе путем вычитания из большего значения меньшего и деления полученной разницы на 100% получаем относительное значение влияния исследуемого фактора на стоимость 1 кв.м общей площади квартиры.

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

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Тип дома
2. Общая площадь
3. Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
4. Наличие металлической двери
5. Состояние и уровень отделки
6. Наличие дополнительных улучшений

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

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

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

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

В настоящем отчете, принимается скидка на предложение, на основании данных "Справочник оценщика недвижимости. 2018. Жилые дома, Приволжский центр методологического обеспечения оценки. Н.Новгород, Л.А.Лейфер, 2018год»

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	14,6%	9,5%	19,7%
2. Дома	13,6%	8,8%	18,5%
3. Таунхаусы	13,0%	8,5%	17,4%
4. Коттеджи	14,1%	9,3%	18,9%

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 (464 4) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 2-5%.

Корректировка применяется в размере (-13,6%) для всех аналогов. Так как объект оценки обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить среднее значение параметра.

Корректировка на время продажи/предложения

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

Корректировка на имущественные права

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

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка не применялась.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 9

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (областному центру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома		X⁰	
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,75	0,91
Районы с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Районы сельскохозяйственных районов	0,64	0,56	0,72
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,62
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		Y⁰	
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,81	0,92
Районы с развитой промышленностью	0,79	0,71	0,84
Районы сельскохозяйственных районов	0,68	0,60	0,76
Прочие населенные пункты	0,57	0,49	0,66

Источник информации является "Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома, Приволжский центр методологического обеспечения оценки.. Н.Новгород, Л.А.Лейфер. 2018год»

Корректировка на транспортную доступность

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

Корректировка на материалы стен дома

Материал стен Жилого дома, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является объект. Как правило, в блочных и панельных домах дешевле чем 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-2018. Жилые дома, Приволжский центр методологического обеспечения оценки.. Н.Новгород, Л.А.Лейфер. 2018год», согласно таблице ниже.

Значения корректирующих коэффициентов,
утвержденные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дом, 2. Дом, 3. Таунхаус, 4. Коттедж			
Отношение удельной цены индивидуального жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,88	0,88	0,90

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Тип дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
коррект.		0	0	0

Корректировка на тип дома

Различные форматы объектов, сгруппированные экспертами в ключевые подsegmentы исследуемого рынка, имеют устойчивую тенденцию различия ценовых показателей, величины которых приведены в Таблице .

Корректировка проводится на основании данных "СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017г Омск), согласно таблице ниже.

Таблица 7. Соотношение объектов различных видов в сегменте индивидуального жилья

Параметр	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего жилого дома к удельной цене 1 кв.м. блокированного (дома на 2 и более хозяев)	1,042	1,01	1,07
Отношение удельной цены 1 кв.м. отдельно стоящего коттеджа к удельной цене 1 кв.м. блокированного дома (таунхауса)	1,023	1,00	1,10
Отношение удельной цены 1 кв.м. земельного участка ВРИ 2 (под индивидуальное жилищное строительство) и ВРИ 4 (под дачи, сады, огороды), расположенных в одной ценовой зоне.	1,084	1,00	1,15

Корректировка на общую площадь

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

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

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

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

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

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
--------------------------------	--------	--------------------

Жилая	0	-0,187
-------	---	--------

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Физические характеристики= м2 общей площади дома	33,3	35	42,1	37
корректировка		0,926764248	4,290219606	1,950959227

Корректировка на физ.состояние объекта

Объект оценки и аналоги 1,2, в среднем состоянии, принята корректировка 0%, , принята корректировка - 0% (основании данных ""Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома, Приволжский центр методологического обеспечения оценки.. Н.Новгород, Л.А.Лейфер. 2018год»)

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Физическое состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка		0,00	0,00	0,00

Корректировка на состояние отделки

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Данная корректировка учитывает различие в стоимости между объектом оценки и аналогом, обусловленное различным состоянием внутренней отделки. Корректировка осуществляется на размер

Таблица 20. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

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

Таблица 21. Характеристика уровня отделки

Таблица 21. Характеристика уровня отделки

Уровни отделки (виды ремонта)

Таблица 81

Вид ремонта	Характеристика
Бюджетный (Экономный, муниципальный)	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно

Вид ремонта	Характеристика
Комфортный	армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Элитный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ	ремонт бывший в эксплуатации, требуется проведение капитальных ремонтных работ
		0	0	0
коррект.		0	0	0

Корректировка на наличие канализации

Данной корректировки требуют аналоги №2, так как имеют системы канализации/ автономные - корректировка -11%("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г.)

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с канализацией в виде септика к цене такого же дома без канализации	1,11	1,07 1,16
2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с центральной канализацией к цене такого же дома без канализации	1,16	1,11 1,22

Матрица коэффициентов

Таблица 106

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Корректировка на наличие водоснабжения

Данной корректировки требует аналог №2 так как имеют холодное и горячее водоснабжение, корректировка --12%("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г.)

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с водоснабжением от скважины к цене такого же дома без водоснабжения	1,12	1,08 1,17
2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с центральным водоснабжением к цене такого же дома без водоснабжения	1,15	1,11 1,20

Матрица коэффициентов

Таблица 101

Водоснабжение		аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,87
	водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
	центральное водоснабжение	1,15	1,03	1,00

Корректировка на наличие отопления

Данной корректировки требуют аналоги №1,2,3 так как имеют индивидуальное отопление- котел, корректировка --7%("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г.)

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Дома		
Отношение цены жилого дома с печным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,13	1,08 1,19
Отношение цены жилого дома с индивидуальным отоплением от угольного котла (бракеты для отопления) к цене такого же дома без отопления	1,15	1,10 1,20
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с электрическим отоплением к цене такого же дома без отопления	1,17	1,11 1,23
2. Дома, 4. Коттеджи		
Отношение цены жилого дома с газовым отоплением к цене такого же дома без отопления	1,21	1,16 1,27
Отношение цены жилого дома с центральным отоплением к цене такого же дома без отопления	1,23	1,18 1,29

Матрица коэффициентов

Таблица 93

Отопление		аналог					
		без отопления	от угольного котла	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	от угольного котла	1,13	1,00	0,95	0,97	0,93	0,92
	печное	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

Корректировка на этаж

Объекты-аналоги № 1,2,3, отличны по этажности с объектом оценки, корректировка не применяется на основании "Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка применяется в связи с тем, что дома, имеющие дополнительные улучшения (пристройки жилые/хозяйственные, мебель, технику и т.д.) на рынке недвижимости, стоят дороже, чем те дома, у которых при продаже (пристройки жилые/хозяйственные, мебель, технику и т.д.) отсутствует. Если аналог имеет улучшения в виде (пристройки жилые/хозяйственные, мебель, технику и т.д.), то стоимость аналога необходимо скорректировать на стоимость таких улучшений. Стоимость улучшений оценивается с использованием информационных источников. ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дом, 2. Дом, 4. Колоннада			
Отношение удельной цены жилого дома) на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,13	1,06	1,19

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Компоненты, не связанные с недвижимостью	нет	нет	нет	нет
коррект.		0	0	0

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался

Методом логического анализа. Данный метод заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов скорректированного значения стоимости объекта аналога, экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров.

Так размер весового коэффициента зависит от количества внесенных корректировок по объекту аналогу, а так же величине скорректированного значения стоимости.

При присвоении величины корректировки необходимо соблюдение основного правила, сумма весовых коэффициентов в итоге должна составлять 100%.

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. представляет собой взвешенное значение. Определение стоимости оцениваемого объекта рассчитывается с учетом удельных весов объектов-аналогов в окончательной стоимости. Наибольшее значение удельного веса в окончательной стоимости придается оценщиком для тех сопоставимых объектов-аналогов, которые в наибольшей степени соответствуют по своим характеристикам оцениваемому объекту. Взвешивание результатов скорректированных цен объектов-аналогов с удельным весом в окончательной стоимости зависит от количества примененных к аналогам корректировок. При меньшем количестве корректировок присваивается больший удельный вес в окончательной стоимости. Стоимость объекта оценки - Наименование- Квартира , назначение-жилое, общей площадью 33,3 кв. м., по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п.Дружбы, ул.Заречная, д.12, кв.2 и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства , кадастровый номер 26:04:030103:35 , общей площадью 200,0кв.м., по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба,, ул. Заречная, дом 12, кв. 2., полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет на дату оценки:

231 590,92 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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Стоимость объекта	Вес	Сумма, руб.
Затратный подход	-	Не применялся	
Доходный подход	-	не применялся	
Сравнительный подход	231 590,92	1	231 590,92
ИТОГО:			231 590,92
ИТОГО с учетом округления:			400 200

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

231 600,00 (Двести тридцать одна тысяча шестьсот, 00) рублей

Из них:

Квартира (жилое) общей площадью 33,3 кв. м., кадастровый номер 26:04:030103:107 по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п. Дружбы, ул. Заречная, д. 12, кв. 2 –

217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот, 00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:030103:35 площадью 200,0 кв.м. по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.–

14 100,00 (Четырнадцать тысяч сто, 00) рублей

10.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости недвижимого имущества, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры на дату оценки (с учетом НДС-20%):

231 600,00 (Двести тридцать одна тысяча шестьсот, 00) рублей

Из них:

Квартира (жилое) общей площадью 33,3 кв. м., кадастровый номер 26:04:030103:107 по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, п. Дружба, ул. Заречная, д. 12, кв. 2 –

217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот, 00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:030103:35 площадью 200,0 кв.м. по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.–

14 100,00 (Четырнадцать тысяч сто, 00) рублей

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

Оценщик



(А.А.Носов)

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

Приложение № 1 Перечень использованной литературы и информации.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

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

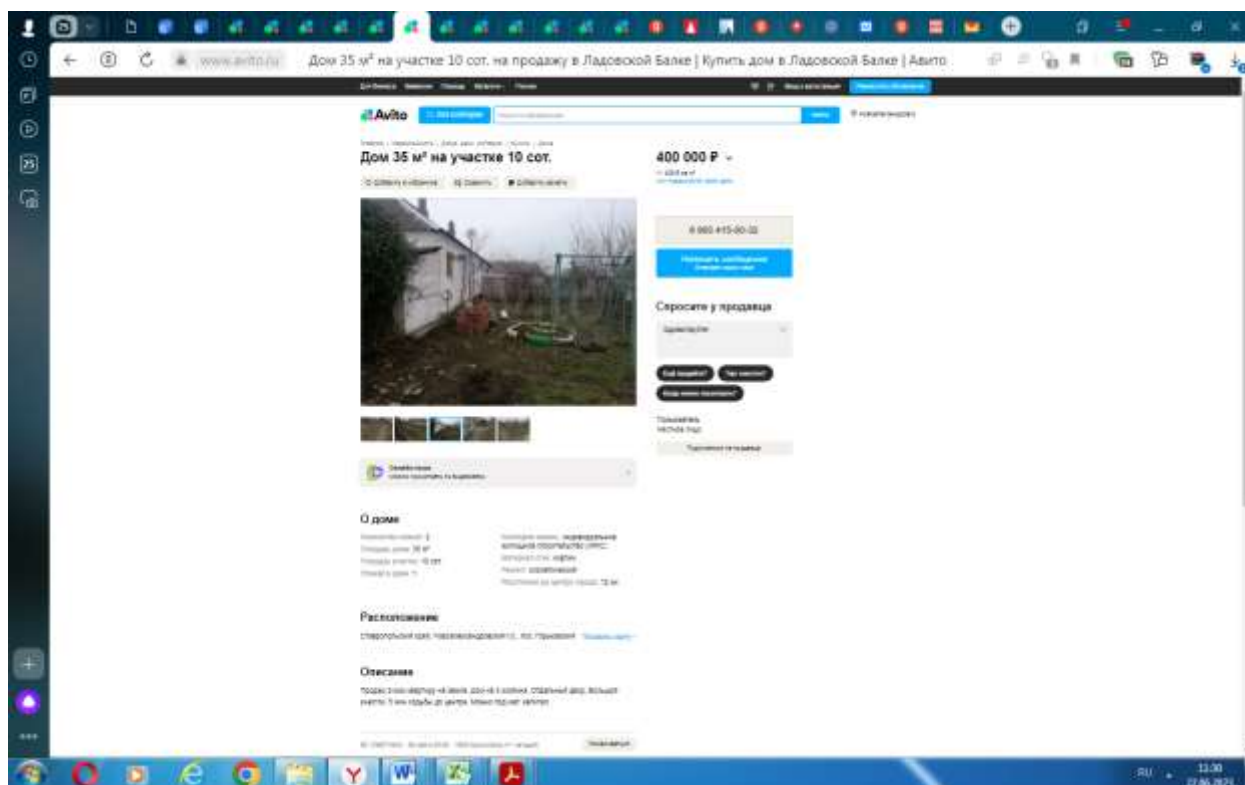
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

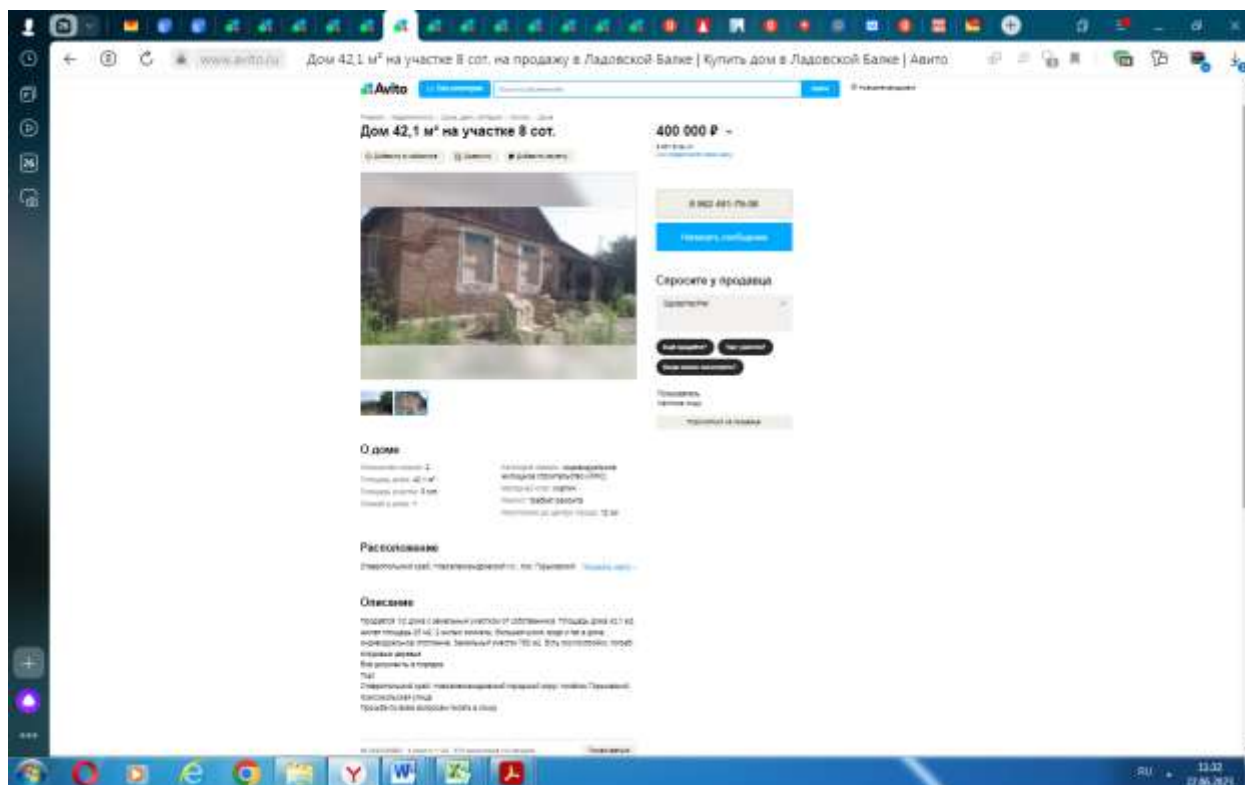
17. "Страховой полис № 922/2227936681, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023 г.
18. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 11.03.2012 за №0012285;
19. Диплом серии ПП –I №493550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
20. Страховой полис, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 01.03.2023 г. по 29.02.2024 г.;
21. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Носову Александру Александровичу № 025791-1 срок действия от 22.07.2021г до 22.07.2024г.;
22. Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660
23. Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012г.;
24. Страховой полис № 922/2227909961, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 01.09.2022 г. по 31.08.2023г.
25. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», №026830-1 от 28.07.2021 г.;

Приложение 1

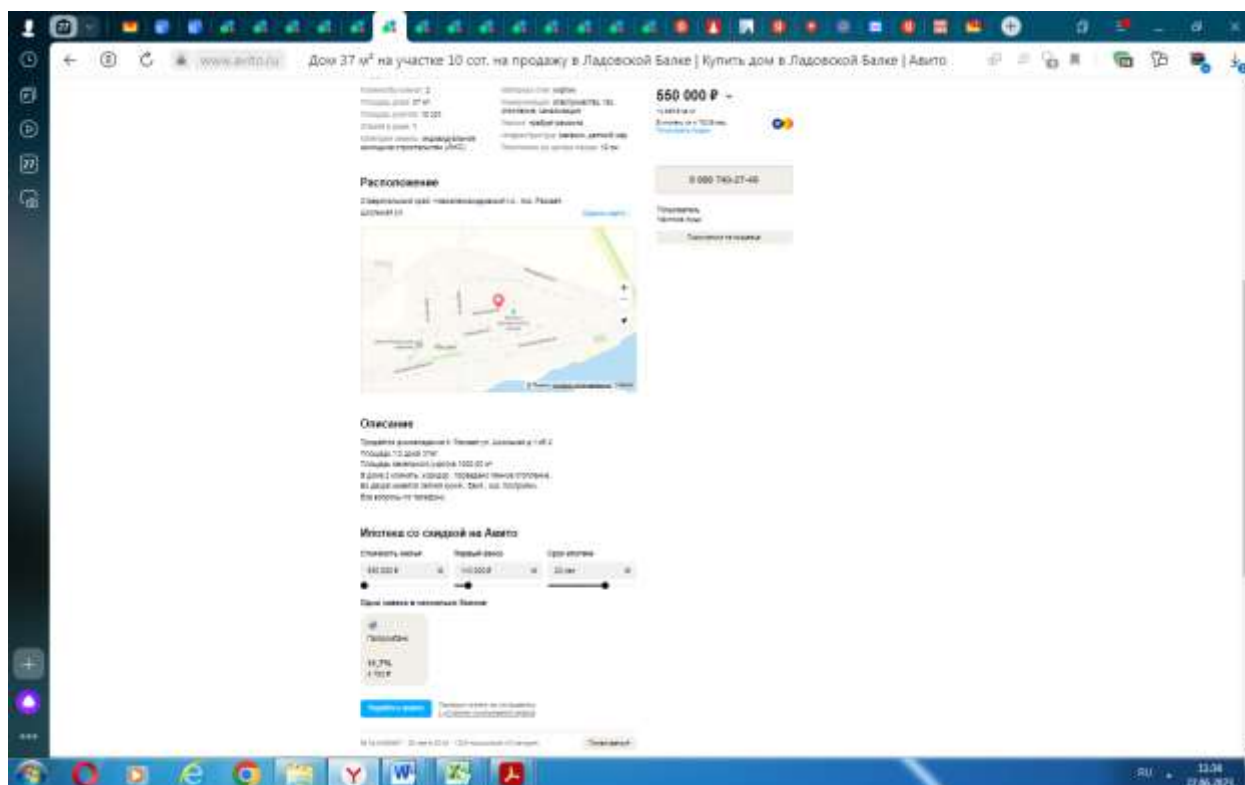
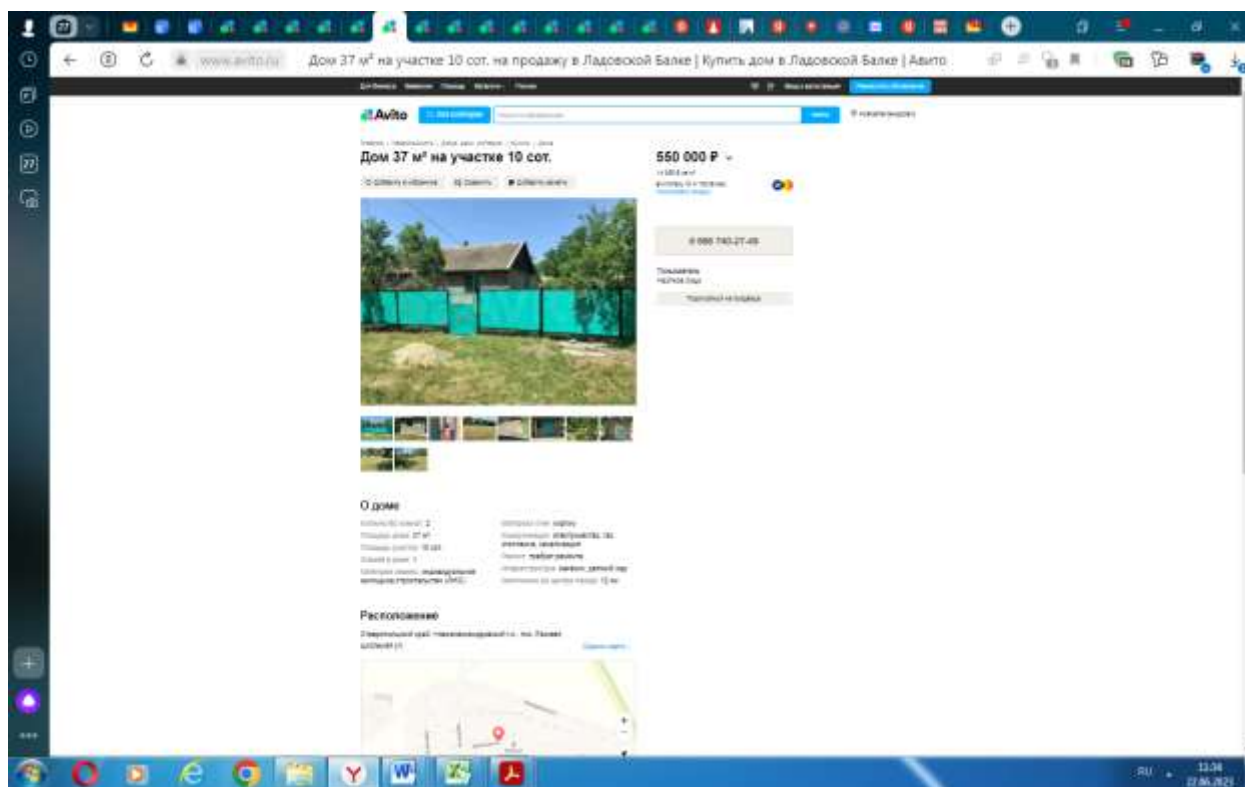
Приложение 1 материалы исследования рынка объекта оценки фото объявлений объектов-аналогов (для земельного участка)



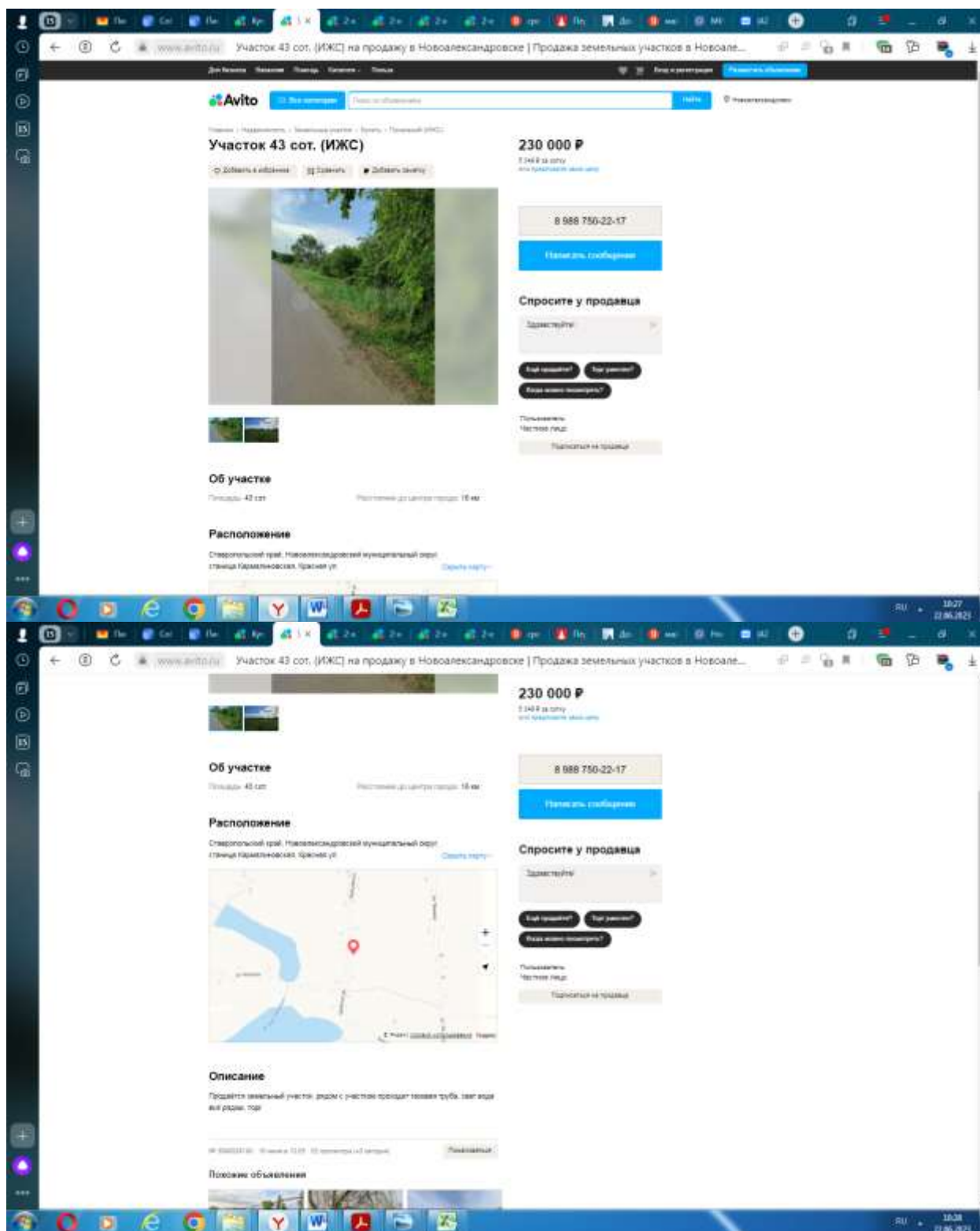
https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_35m_na_uchastke_10sot._13960748
45



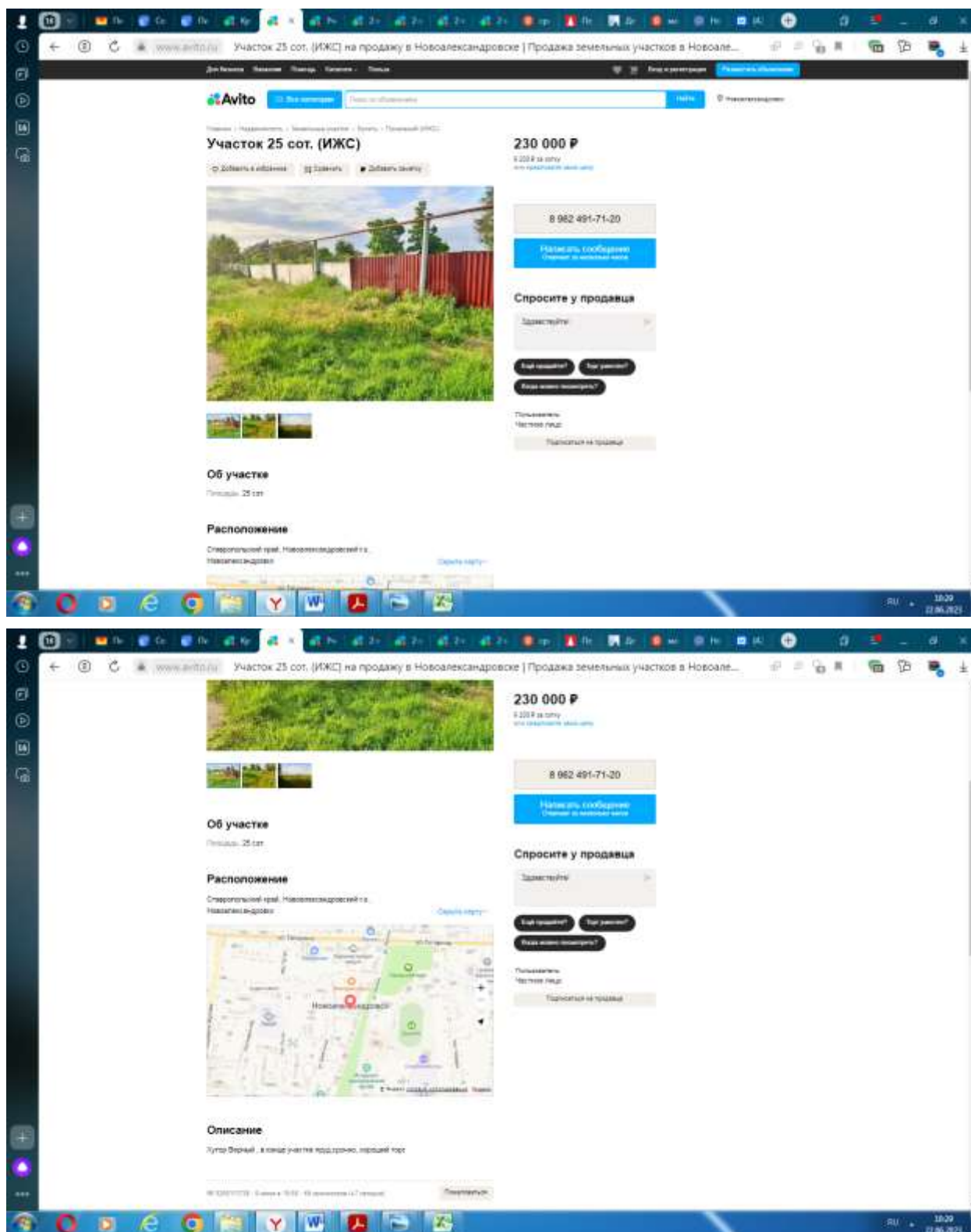
https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_421m_na_uchastke_8sot._22947808
62



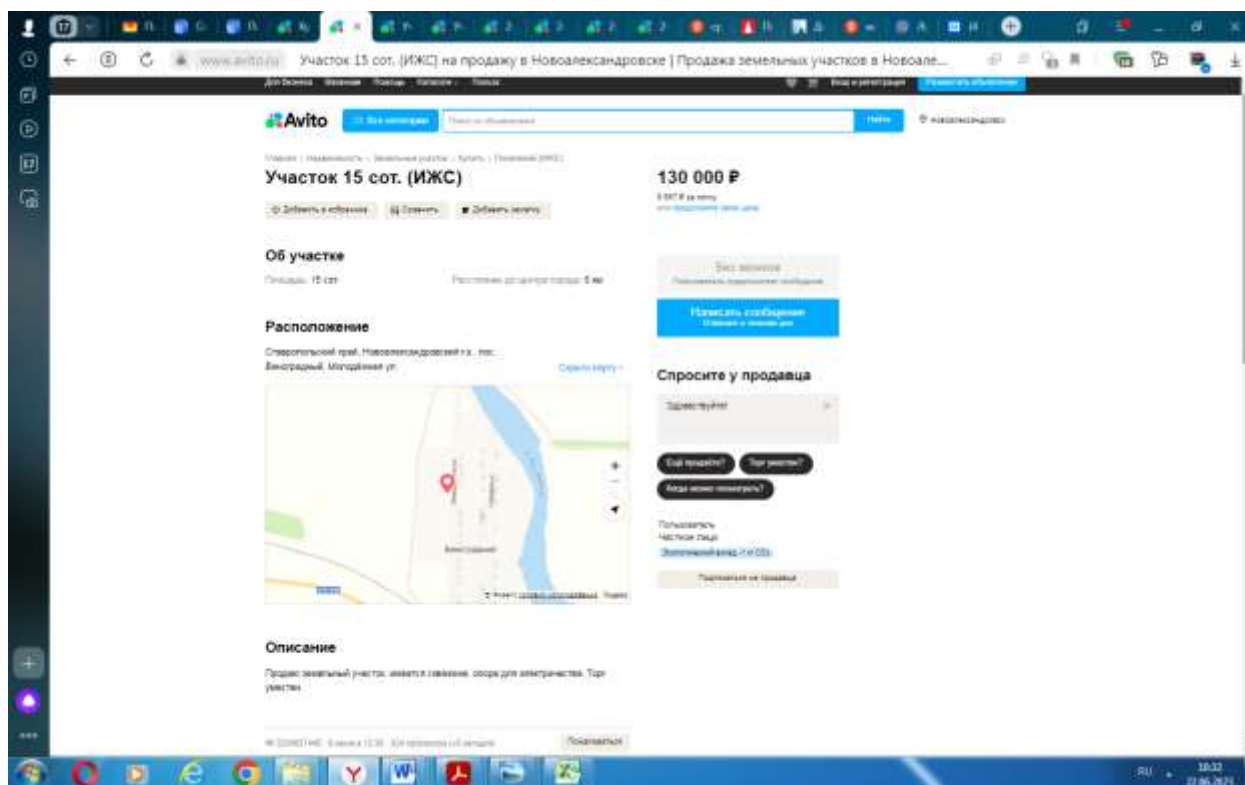
https://www.avito.ru/ladovskaya_balka/doma_dachi_kottedzhi/dom_37m_na_uchastke_10sot._24343909
47



https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43sot._izhs_3099529198



https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_3250111739



https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2204637440

Приложение 2 Документы представленные Заказчиком



УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ
НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Гагарина ул., д.315, г. Новоалександровск, 356000
тел./факс (86544)6-68-54, 6-22-46
ОГРН 1172651027262 ОКПО 22101670
ИНН/КПП 2615016432/261501001

25.05.2023 г. № 564

О проведении рыночной оценки
объектов имущества

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 прогнозным планом приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2023 год, просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации способом продажи на аукционе следующего находящегося в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объектов недвижимости и земельного участка:

1) Квартира; кадастровый номер 26:04:030103:107, площадь 33,3 кв.метров, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, поселок Дружба, улица Заречная, дом 12, квартира 2;

- Земельный участок, кадастровый номер 26:04:170909:71, общая площадь 200 кв.м., адрес: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.

2) Жилой дом (1/2 доли в праве общей долевой собственности), кадастровый номер 26:04:170909:97, площадь 40,2 кв.м., Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Победы, 29;

- Земельный участок (1/2 доли в праве общей долевой собственности), кадастровый номер 26:04:170909:71, площадь 358 кв.м, категория земель:

земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Победы, 29.

Оплату за проведение оценки рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости и земельного участка гарантируем.


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



И.Ю. Черепухин

Исполнитель:
Козлитина Наталья Геннадьевна, (86544) 6-32-45
Согласовано: Савич Екатерина Николаевна, (86544) 6-32-45

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.05.2023г. № КУ/ВН-001/2023-120064829			
Кадастровый номер: 26:04:030103:107			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям психиатрического лечебно-использования или психиатрического дома социального использования.		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.	
Получатель выписки:		Дубинин Николай Георгиевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОАЛЕКСАНДРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ	

		инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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

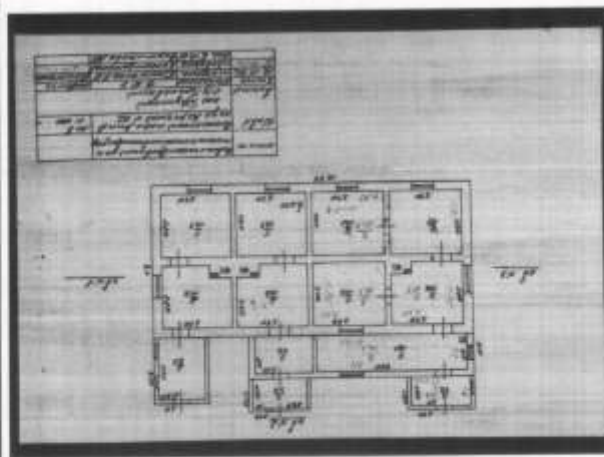
Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
24.05.2023г. № КУИИ-400/2023-1/20064829				
Кадастровый номер: 26:04-030103:107				
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Новоalexандровский городской округ Ставропольского края данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 26.04.030103:107-26/014/2018-4 17.07.2018 09:03:19	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
6	Закладные и судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
11	Привопризнании и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторител: Электронный документ	
		Выдана: Федеральная служба государственной	
		регистрации, кадастра и картографии	
		Датум: 2023 г. 17.05.2023 14:18:48:2023	
		Инициалы, фамилия	

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.05.2023г. № КУВН(001/2023-120064829			
Кадастровый номер: 26:04:0301031:07			
Номер этажа (этажей): 01			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
 Службы Информационно-аналитического обеспечения
 Высшего исполнительного органа государственной
 Республики Казахстан и Министерства
 Дата подписания: 17.05.2023 г. 10:04:2023

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю
иное наименование органа регистрации права

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
09.06.2023г.			
Кадастровый номер:	26:04:030103:35		
Номер кадастрового квартала:	26:04:030103		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.10.2005		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Новоалександровский, п. Дружба, ул. Заречная, дом 12, кв. 2.		
Площадь, м2:	200		
Кадастровая стоимость, руб:	12676		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Личное подсобное хозяйство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Новоалександровский городской округ СК (представитель правообладателя), Правообладатель: Новоалександровский городской округ Ставропольский край		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3944070483409197404240476 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2021 по 16.05.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
09.06.2023г.			
Кадастровый номер:		26:04:030103-35	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новоалександровский городской округ Ставропольский край
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 26.04.030103-35-26/104/2023-2 05.06.2023 13:40:16
3	Документы-основания	3.1	п. 3 ст.3.1 Федерального Закона "О внесении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8948767483A91970A257AD6A76 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2021 по 16.05.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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



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

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный восточный, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Кол. 1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «08» августа 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь



Страховщик



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2319333249

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, ил. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «30» января 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носов Александр Александрович 355019, г. Ставрополь, ул. Серова, д. 474, кв. 14 Паспорт 0704 №396904 Выдан 25.09.2004 Отделом внутренних дел Ленинского района гор. Ставрополя
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.03.2023г. по 24 часа 00 минут 29.02.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 05.12.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2319333249 от 30.01.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002230 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., версия 0.1







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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2227909961

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «08» августа 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ахмадова Милана Шамхановна 355042, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51/2, кв. 107 Паспорт серия 0708 № 187876 Выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя от «26» февраля 2009 г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.09.2022г. по 24 часа 00 минут 31.08.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 21 июля 2021 года
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2227909961 от «08» августа 2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

*Копия Правил страхования получена, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. 



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ахмадова
Милана Шамхановна

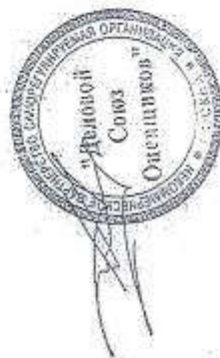
Паспорт выдан: Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе города Ставрополя

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
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660
Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.





DE GRUYTER

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

865278

THE 2000 JOURNAL OF POST KEYNESIAN ECONOMICS

Axmaddobau

AGGONIA

[illegible]

Old Boy (1911) 270

Московский фонд социального времени

интервью с "Синергия"

2002-2003

[illegible]

(over)

Государственная академия искусств имени М.И. Глинка, 2012.

Ахмадов

Муромы Шамахановы

ВНИМАНИЕ
ВНИМАНИЕ
ВНИМАНИЕ

С. П. ПЕТРОВ, А. В. ПЕТРОВА



Max

(continued)

21

0255

Регистрационный номер

* *Prüfung* mit 40 Minuten, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690,





