

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

ИНН 26637 07303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-637

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Северо-Кавказский Регион-Оценка»

07 октября 2020 г.



Носов А.А.

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 840

Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 50,20 кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104



ЗАКАЗЧИК: Управление имущественных отношений

Администрации Новоалександровского городского округа

Ставропольского края

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Северо-Кавказский регион оценка»

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.10.2020г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 07.10.2020г.

Оглавление

1 Раздел 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 п. 8а, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8, договор на оценку № 04/18-03 от 07.10.2020г.)	5
2 Раздел 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности (135-ФЗ СТ. 11; ФСО 3 п. 8б)	7
3. Раздел 3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (фз-135 СТ. 11; ФСО 3 п. 8в)	8
4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО 3 П. 8Г)	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	9
5.РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (ФСО 3 П. 8Д).	9
6.раздел 6. основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8е)	11
7. Раздел 7. Описание объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж)	12
7.1 Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.2 Подраздел 2. описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.3.подраздел 3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	19
7.4. подраздел 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ФСО 7 ч. IV)	21
7.5. подраздел 5. Анализ ликвидности объекта оценки (ФСО 7 ч. IV)	22
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)	24
8.1 Макроэкономический анализ	24
8.2 Анализ экономики Ставропольского края	24
8.4. Анализ рынка жилой недвижимости Изобильненского района.	31
8.5 Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристик данных факторов.	41
8.6 Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.	42
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)	43
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)	46
9.2.1.1.Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж (ФСО 7 п. 22)	46
9.2.1.2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	48
9.2.1.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	49
9.2.1.4.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО дома	51
9.2.1.5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ:	53
10 РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОГОЕ 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)	60
10.1.ПОДРАЗДЕЛ 1.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	60
10.2.ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОВОГОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
10.4.ПОДРАЗДЕЛ 4. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ВЫПОЛНЕНИИ ОТЧЕТА	61
Приложение 1.	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	62

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

ИНН 26637 07303, КПП 263501001, ОГРН 1072635022008

АДРЕС: 355012, Г.СТАВРОПОЛЬ, УЛ.ОРДЖОНИКИДЗЕ, 71

ТЕЛЕФОН: (8652) 334-637

Сопроводительное письмо

07.10.2020г.

В соответствии с договором об оценке недвижимого имущества от 07.10.2020г. специалистами ООО «СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ РЕГИОН ОЦЕНКА», произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно Жилого дома, общей площадью 50,20 кв. м., и земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенной по адресу Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104 для принятия управленческих решений.

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

Оценка проведена по состоянию на – **07.10.2020г.**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Жилого дома, общей площадью 50,20 кв. м., и земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104, которая составляет с учетом округления до первой значащей цифры (ФСО №3, п. 14) на дату оценки:

382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей

Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%

Из них:

Жилой дом общей площадью 50,20 кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять 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 Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», законом РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», закон РФ от 28 октября 2006 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также стандартами оценки утвержденными Приказом от 07 октября 2015 г. № 297 «Общие понятия оценки,

подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказом от 07 октября 2015 г. № 298 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказом от 07 октября 2015 г. № 299 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога (ФСО №9)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327, стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации РОО.

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

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



(м.п.)

Носов А.А.

1 РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ ОТ 07.10.2020Г.)

Таблица 1.1.

1.1. Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 50,20кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104	
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Жилой дом, общей площадью 50,20кв. м. Земельный участок из земель населенных пунктов под строительство жилого дома, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м.,	
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104	
Кадастровый , условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Жилой дом: кадастровый номер 26:04:110405:1415 Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141	
Инвентарный номер	Жилой дом - данные отсутствуют	
Текущее использование объекта оценки	Жилой дом - 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: Жилой дом, общей площадью 50,20кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104	Технический паспорт от 15.08.2012г. Интернет источник: www.rosreestr.ru
1.4. Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б	Новоалександровский городской округ СК	
1.5. Ограничения (обременения) права ФСО 7 п. 8	Не зарегистрировано	
1.6. Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки на основании Договора на оценку от 07.10.2020г.	
1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Результат оценки может использоваться при определении стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-	

	<p>продажи, передаче в залог, разрешении имущественных споров и принятии управленческих решений.</p> <p>Результаты оценки не могут быть использованы для целей, отличающихся от целей, заявленных в предполагаемом использовании результатов оценки</p>
<p>1.8. Вид стоимости ФСО 1 п. 21д</p>	<p><u>Рыночная стоимость объекта оценки</u> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<p>1.9. Дата оценки ФСО 1 п. 21е</p>	<p>07.10.2020года</p>
<p>1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. 2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки. 3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. 4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. 5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной

	<p>оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.</p> <p>8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.</p> <p>9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.</p> <p>10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.</p>
--	---

2 РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (135-ФЗ СТ. 11; ФСО 3 П. 8Б)

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 20 декабря 1998 года (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога» (ФСО №9) утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 297, п.2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 298 , п. 2 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 07 октября 2015 г. № 299, «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, «Оценка для целей залога» (ФСО №9) утвержденный

приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 01.06.2015 г. №327.

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

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской Общественной Организации РОО.

3. РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФЗ-135 СТ. 11; ФСО 3 П. 8В)

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

4 РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФЗ-135 СТ. 11;

ФСО 3 П. 8Г)

Таблица 4.1

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в лице Начальника Н.М.Голубцовой, действующей на основании Устава
Реквизиты заказчика	ИНН 2615016432 1172651027262 от 20 декабря 2017 г.
Адрес (место нахождения)	356000, Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, улица Гагарина, дом 315

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, 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 № 922/1770332976, выдан CAO «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 07.10.2020 г. по 31.08.2021 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	Диплом серии ПП –I №164 3550, выдан НОУ ВПО «Московская финансово-Энергетиков академия»

оценочной деятельности,	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 999/1639260901, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия», г. Москва, период страхования с 05.12.2019 г. по 28.02.2021 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 № 008215-1 срок действия от 29.03.2018г до 29.03.2021г
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	355006, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 71
Адрес электронной почты оценщика	79286387256@yandex.ru
Степень участия в выполнении отчета	<ul style="list-style-type: none"> - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Сведения о независимости юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» соблюдены
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Ахмадова Милана Шамхановна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СПО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о включении в реестр оценщиков 08.11.2013 г. за №660)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП –I №865278, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 01.06.2012г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/1769386763, выдан САО «РЕСО-Гарантия», срок страхования с 07.10.2020 г. по 31.08.2021 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Ахмадовой Милане Шамхановне от 25.01.2018г №

	002375-1
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Номер контактного телефона	8 (8652) 326 -637
Почтовый адрес	г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 51/2 кв 107
Адрес электронной почты оценщика	Ahmadova.mi@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Деятельность осуществляется в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 03.07.2016 г. №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
Степень участия в выполнении отчета	Не принимал участия

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

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

6.РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8Е)

Таблица 6.1

6.1.Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор от 07.10.2020г.
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: Жилой дом, общей площадью 50,20кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104
Адрес	Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104
Кадастровый, условный, инвентарный, номер Объекта оценки	Жилой дом: кадастровый номер 26:04:110405:1415 Земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141
Инвентарный номер	Жилой дом - данные отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Жилой дом - 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	382 647,18рублей
6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
6.4.Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом округления (ФСО №3, п.14) 382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей <i>Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%</i> Из них: <u>Жилой дом общей площадью 50,20кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей</u> <u>Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) рублей</u>
6.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться при определении стоимости для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в залог, разрешении имущественных споров и принятии управленческих решений
6.6.Порядковый номер отчета	840
6.7.Дата составления отчета	07.10.2020г.
6.8.Дата проведения осмотра объекта оценки	07.10.2020г.
6.9. Период проведения работ	С 07.10.2020г. по 07.10.2020г.

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

Технический паспорт от 04.09.2020г.

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 объекте оценки	имущественных правах на	
7.2.1.1.Наименование	собственность	

имущественного права		
7.2.1.2. Данные о правообладателе	Новоалександровский городской округ СК	
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Данные не предоставлены (имущество принадлежит физ. лицу)	-
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано	
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	<p>Жилой дом, общей площадью 50,20 кв. м, кадастровый (условный) номер: 26:04:110405:1415 ,</p> <p>Земельный участок - земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2900,0 м. кв., кадастровый номер 26:04:110405:1141</p> <p>расположенные по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст. Кармалиновская, ул. Ленина, 104</p>	Технический паспорт от 04.09.2020г.
7.2.4. Сведения об износе и устаревания объекта оценки		
<p>Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.</p> <p>Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.</p>		<p>Технический паспорт от 25.02.1976г</p>
Таблица 7.2.4. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий		

Группа зданий	Тип здания	Функциональность	Состояние	Нормативный срок службы, лет
I	Бетонно-каркасное	Жилая и бытовая	Хорошо, средне-хорошо и удовлетворительно	100
II	Бетонно-каркасное	Жилая и бытовая	Хорошо и удовлетворительно	100
III	Каркасно-объемное	Жилая и бытовая	Удовлетворительно, средне-хорошо и хорошо	100
IV	Деревянное, оштукатуренное, окрашенное	Полноценные функции	Хорошо, оштукатуренное	10
V	Сборно-каркасное, каркасно-объемное, стеновые и фанерные	На протяжении службы или на протяжении года	Хорошо, средне-хорошо	80
VI	Каркасно-объемное	На протяжении службы или на протяжении года	Хорошо, средне-хорошо	15

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: **EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).**

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ %
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	57	43	43,0%

Год постройки, 1977г.

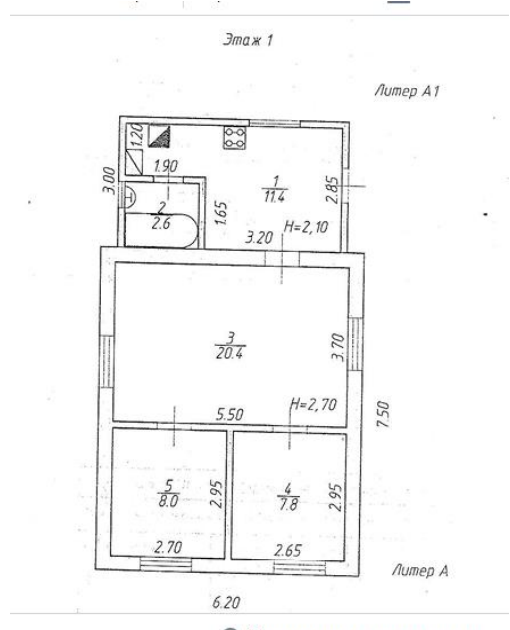
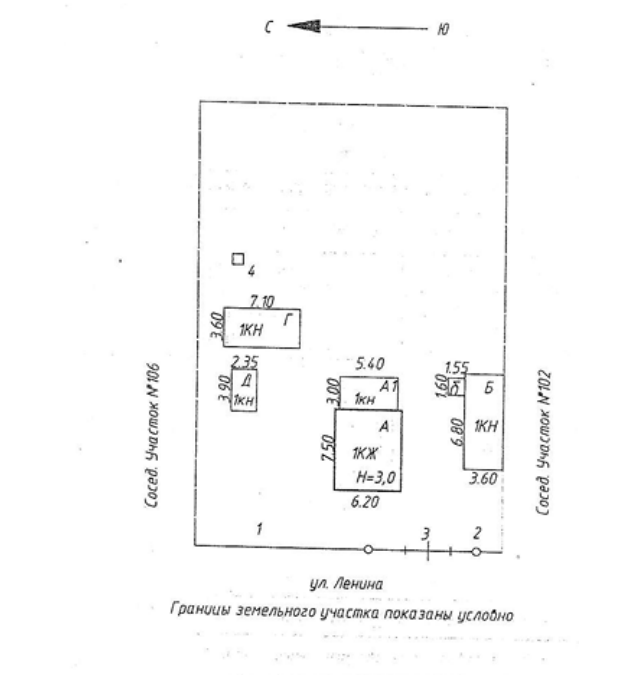
Исходя из представленной Заказчиком документации объект недвижимости не состоит на учете под снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением, в аварийном состоянии не находится. Нормативный срок эксплуатации объекта недвижимости – 100 лет Фактический срок эксплуатации жилого дома – 60 лет.

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 от 15.08.2012г. и информации предоставленной заказчиком.)

Описание дома		
Нежилое здание: жилое строение без права регистрации проживания	Год постройки –1977г.	осмотр оценщика, информация предоставленная заказчиком Технический паспорт от 04.09.2020г.
	Этажность – 1,	осмотр оценщика Технический паспорт от 04.09.2020г.
	Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме - есть	осмотр оценщика Технический паспорт от 25.02.1976г.
	Наличие хозяйственных построек –есть	осмотр оценщика
	Необходимые ремонтные работы – необходимо проведение косметических ремонтных работ	осмотр оценщика
Физический износ дома, %	44,0% (Определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (100 лет) и результата визуального осмотра) см. выше	По данным оценочной компании
Общее состояние дома	неудовлетворительное	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.	8927	Анализ рынка, см.ниже

Конструктивные элементы

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта
1	Фундамент	Бетонный
2	Стены наружные и их наружная отделка	кирпич
3	Перегородки	дерево
4	Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные,
5	Крыша	металлические листы
7	Полы	дощатые
8	Проемы	Оконные: деревянные Дверные: деревянные
9	Отделочные работы	Внутренняя отделка: стены: штукатурка, окраска полы: дощатые, окраска потолок: штукатурка, известь Наружная отделка: окраска
10	Размер общепользуемой площади	50,20
15	Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	Есть/центральное
16	Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения	Есть/автономное (колонка)
17	Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения	Есть/скрытая проводка в доме
18	Наличие/отсутствие канализации	Есть/местная (
19	Наличие/отсутствие отопления, способ отопления	Есть/автономное (котел)
20	Близость к скоростным магистралям	В пределах 50 м.
21	Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	Удален от железнодорожных станции. Находится Новоалександровском районе
22	Прочие работы	-
23	Наличие перепланировки	Не обнаружено.

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану согласно данным Филиал «ГУП Крайтехинвентаризация» .
Плану объекта недвижимости (по документам Филиал «ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по СК отделение «Северное»)	<p>Вид поэтажного плана:</p> <p style="text-align: center;">Поэтажный план</p> 
Описание земельного участка	
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилая застройка. Почтовый адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104
Ситуационный план	
Вид права	собственность,
Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства

Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	2900,0
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	26:04:110405:1141
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





		
		
<p>7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки</p>	<p>Жилой дом - объект жилого фонда (жилое) Земельный участок - земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства</p>	<p>Технический паспорт</p>
<p>7.2.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>отсутствуют</p>	<p>-</p>

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

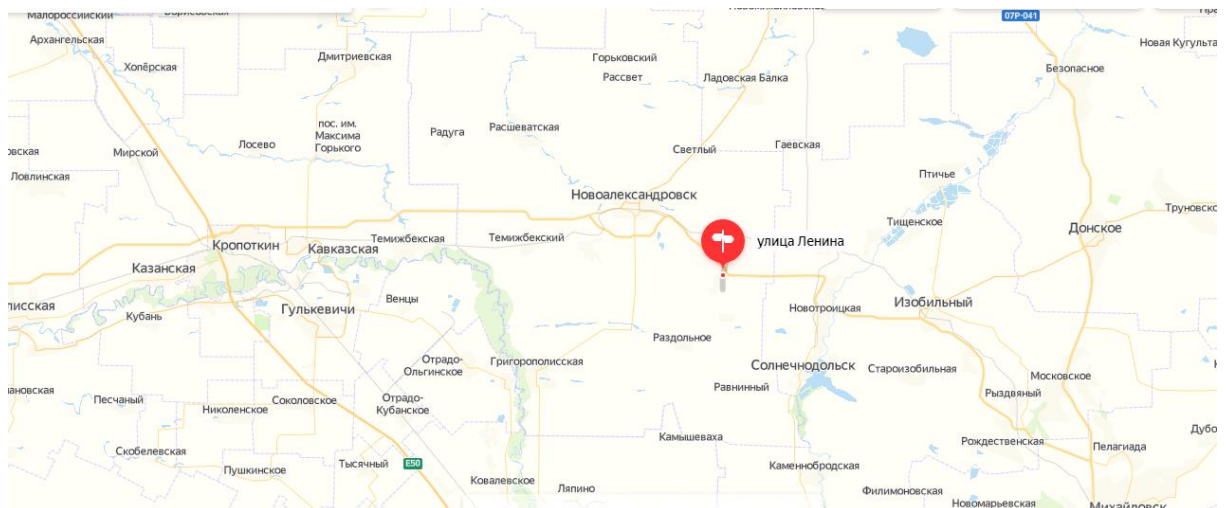
Месторасположение/ окружение Объекта оценки

Таблица 7.3.1

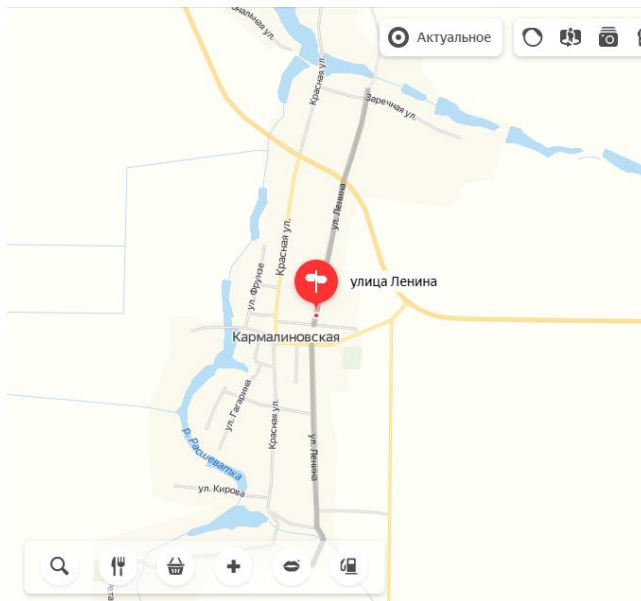
<p>Адрес Объекта оценки</p>	<p>Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104</p>
<p>Административный район</p>	<p>Новоалександровский район</p>
<p>Экологическая обстановка в районе</p>	<p>Благоприятная</p>
<p>Интенсивность движения транспорта мимо дома</p>	<p>Средняя</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Хорошая (остановка общественного транспорта в пределах 200 метров)</p>
<p>Прилегающая транспортная</p>	<p>Железнодорожная</p>

магистраль	
Близость к магистрали	В пределах 700 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)	<p>Школа есть</p> <p>Детский сад есть</p> <p>Отделение банка есть</p> <p>Предприятия службы быта есть</p> <p>Торговые предприятия есть</p> <p>Аптека есть</p> <p>Поликлиника есть</p>
Близость к объектам развлечений и отдыха	Высокая
Придомовая территория	Двор
	огорожена забором
	Не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Есть
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.



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 (a) 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 (T_{oi}) и его последним предложением (T_{ki}). 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	Активный
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Хорошее состояние
Масштаб (площадь) объекта	Стандарт
Иные факторы	-

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

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

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

Таблица 8.1

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

(источник:

https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf;
<https://economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>;
https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf)

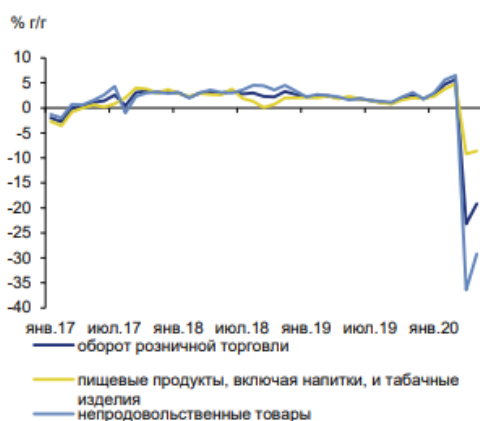
По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г. В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней. В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.



Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле. Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле). В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 % соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г (апрель -1,6 % г/г, март -0,1 % г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г (апрель -0,5 % г/г, март -0,2 % г/г).

В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост уровня безработицы замедлился



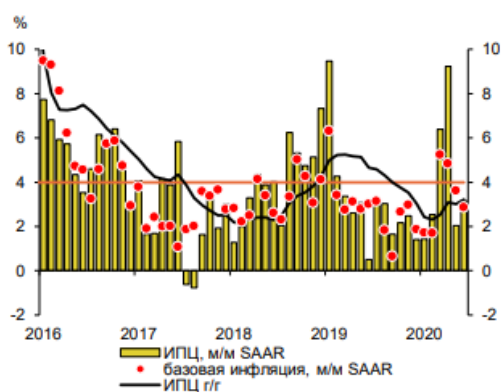
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

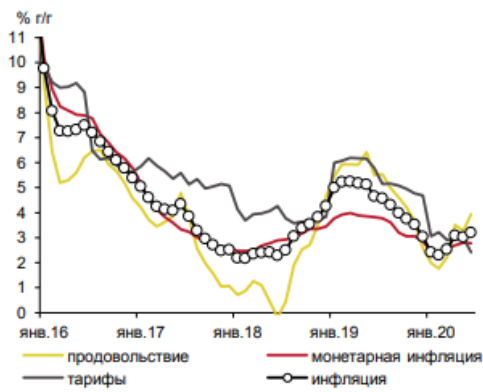
Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно). В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовая инфляция возобновила ускорение



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г (-6,6 % г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам: ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г после -3,2 % г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г и -10,0 % г/г соответственно) – с другой. Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с

распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности. Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на 1,5 % г/г (3,7 % г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г после 13,5 % г/г в апреле.

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на 10,0 % ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на -23,1 % г/г в апреле). Падение производства автотранспортных средств сократилось до -42,2 % г/г после -60,2 % г/г в апреле. Ожидаемо отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов (- 4,1 % г/г после роста на 0,7 % г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г.

Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г) и железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г).



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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

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

8.2 Анализ экономики Ставропольского края

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

Прогноз социально-экономического развития Ставропольского края на 2018 год и на период до 2020 года

Показатель	2016 год	2017 год	Прогноз		
			2018 год	2019 год	2020 год
Население, тыс.чел*	2 803,00	2 805,20	2 807,20	2 809,50	2 812,70
ВРП, млн. руб.	644 397,90	687 012,00	733 315,80	784 226,60	840 834,70
Рост ВРП, %	100,60	102,40	102,00	102,90	103,10
Индекс потребительских цен, %	107,00	104,40	104,00	104,00	104,00
Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	110 728,30	109 081,20	110 000,20	111 739,60	114 459,70
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	82,20	92,50	96,50	97,30	98,40
Прибыль прибыльных организаций, млн. руб.	70 135,84	71 538,56	73 827,79	78 035,97	82 718,13
Темп роста прибыли прибыльных организаций, %	78,90	102,00	103,20	105,70	106,00
Фонд заработной платы, млн. руб.	198 495,70	209 911,90	222 086,80	231 636,50	241 596,90
Темп роста фонда оплаты труда, %	101,40	105,80	105,80	104,30	104,30
Уровень безработицы, %	5,70	5,70	5,70	5,70	5,60
Среднемесячная заработная плата, руб.	25 387,00	26 504,00	28 041,30	29 247,00	30 504,70
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.метров в общей площади.*	1 101,00	1 187,40	1 189,20	1 190,60	1 191,90

Применение "базового" варианта прогноза социально-экономического развития Ставропольского края на 2017 год и на период до 2019 года позволит снизить риски неисполнения расходных обязательств при снижении поступления доходов в краевой бюджет по сравнению с планом.

Прибыль прибыльных организаций по оценке за 2016 год составила 106870,4 тыс. рублей. В 2017 году прогнозируется рост прибыли прибыльных организаций на 2,5 процента, в 2018 году - на 5,7 процента, в 2019 году - на 8,9 процента.

Объем доходов краевого бюджета без учета безвозмездных поступлений определен на 2017 год в объеме 53 181 207,08 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 51 868 846,79 тыс. рублей, неналоговые доходы – 1 312 360,29 тыс. рублей. На 2018 год в объеме 55 721 245,79 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 54 090 477,92 тыс. рублей, неналоговые доходы – 1 630 750,207 тыс. рублей. На 2019 год в объеме 58 358 902,93 тыс. рублей, в том числе налоговые доходы – 55 961 690,74 тыс. рублей, неналоговые доходы – 2 397 212,19 тыс. рублей

Снижение поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2017 году составит 1 101 637 ,6 тыс. рублей или 2,0 процента по отношению к фактическим поступлениям за 2016 год.

Прогнозируемый прирост поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2018 году составит 2 540 038,7 тыс. рублей или 4,78 процента по отношению к прогнозируемым показателям на 2017 год.

Прогнозируемый прирост поступлений налоговых и неналоговых доходов в краевой бюджет в 2019 году составит 2 637 999 ,1 тыс. рублей или 4,73 процента по отношению к прогнозируемым показателям на 2018 год.

Регионы Северо-Кавказского федерального округа в Рейтинге регионов по качеству жизни

Субъект РФ	Позиция в рейтинге – 2015	Позиция в рейтинге – 2016
Ставропольский край	19	21
Республика Северная Осетия - Алания	59	57
Республика Дагестан	68	73
Чеченская Республика	73	74
Кабардино-Балкарская Республика	66	75
Карачаево-Черкесская Республика	83	79
Республика Ингушетия	84	84

Показатели рейтинга	Место		Показатели рейтинга	Место	
	2015 год	2016 год		2015 год	2016 год
Занятость населения и рынок труда			Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры		
Уровень безработицы	36	36	Доля общеобразовательных организаций, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта	62	66
Среднее время поиска работы	36	33	Обеспеченность больничными койками	65	62
Жилищные условия населения			Средняя занятость койки в году	72	43
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	56	53	Доля выездов бригад скорой медпомощи доезжающих до места вызова в течение 20 мин.	39	25
Доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилищного фонда	20	17	Единновременная пропускная способность объектов спорта	72	60
Демографическая ситуация			Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом	76	71
Естественный прирост (убыль) населения	27	25	Уровень экономического развития		
Изменение численности населения за три года	28	27	Объем производства товаров и услуг на душу населения	64	64
Здоровье населения			Доля собственных доходов в общем объеме доходов консолидированных бюджетов	53	53
Смертность населения в трудоспособном возрасте	9	8	Суммарный объем инвестиций в основной капитал малых и микро предприятий и индивидуальных предпринимателей	31	16
Общая заболеваемость всего населения	7	5			

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, непромышленных 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

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 вторичного рынка.

8.4. Анализ рынка недвижимости Ставропольского края¹

Первичный рынок недвижимости - объекты недвижимости, которые еще не были оформлены в собственность. Как правило, речь идет о строящихся или только что построенных домах. Первичный рынок недвижимости формируется предложением различных застройщиков. Когда идет речь о предложении на первичном рынке, то под этим понимается весь объем предложений на рынке новостроек.

¹ ufo-ocenka.ru

Под вторичным рынком недвижимости принято понимать сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

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).

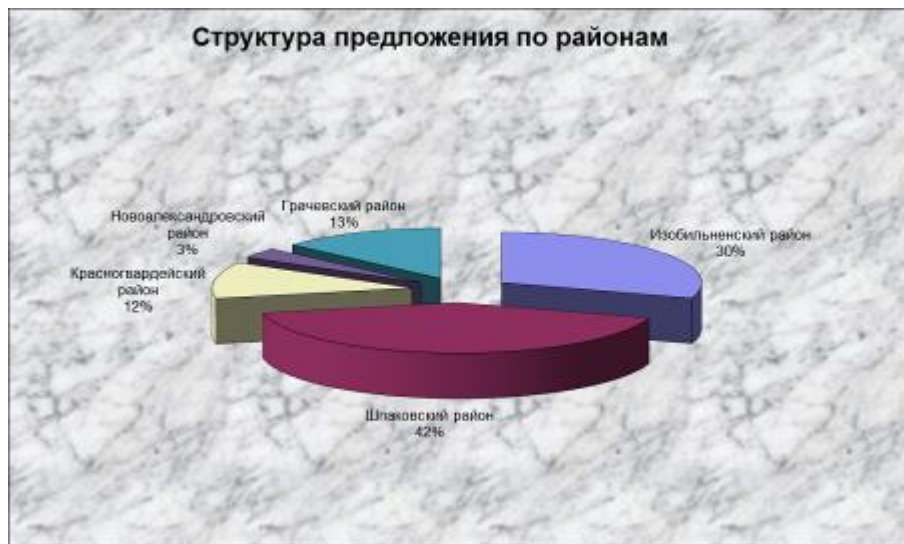
4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- 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.

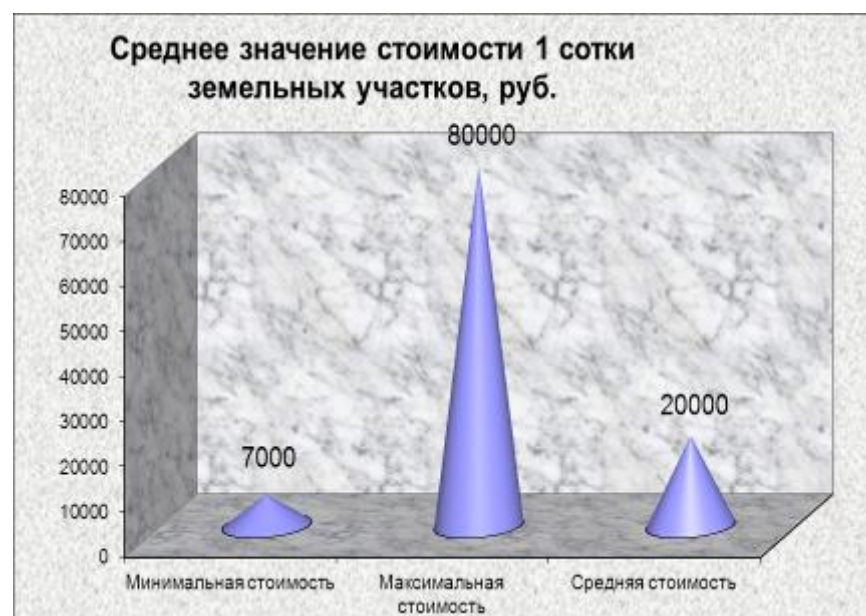
Обзор рынка земельных участков

Для анализа рынка продаж земельных участков Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство.

Структура предлагаемых земельных участков по районам города следующая: Шпаковский район – 42%, Изобильненский район – 30%, Грачевский район – 13%, Красногвардейский район – 12%, Новоалександровский район – 3%.



По состоянию на 01.06.2020 г. средняя стоимость земельных участков, предназначенных под ИЖС составляет 20 000 руб./сот. (стоимость колеблется в пределах от 7 000 руб./сот. до 80 000 руб./сот.).



Средняя стоимость 1 сотки земельных участков Ставропольского края по районам края представлена на диаграмме:



Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков Ставропольского края (ФСО 3, п. 8ж).

На основании анализа рынка земельных участков выявлено, что *основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:*

- местоположение (статус населенного пункта - город, село, курортный поселок, ближайшее окружение, наличие инфраструктуры, наличие подъезда и т.д.);
- вид права на земельный участок;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- наличие инженерных сетей на участке, возможность подключения;
- геологические характеристики, рельеф, экспозиция, видовые характеристики и т.д.

Влияние местоположения на стоимость земельных участков. Для рынка недвижимости Ставропольского края характерна зависимость стоимости единицы площади земельных участков от местоположения.

Так большое влияние оказывает расположение относительно главных, «проходных» улиц, в местах расположения объектов развлекательного, торгового назначения (увеличение стоимости земли на 20-30%).

Земельные участки, расположенные на окраинах населенных пунктов, вне зон сложившейся застройки, пользуются наименьшим спросом со стороны потенциальных покупателей и характеризуются меньшей стоимостью (снижение стоимости на 10-20%).

Влияние наличия/отсутствия инженерных сетей на стоимость земельных участков. На основании анализа рынка земельных участков выявлено, что наличие коммуникаций (сетей электроснабжения, водопровода, канализации) увеличивает стоимость земельного участка в среднем на 3-21% или на 3-7% на каждый вид инженерного обеспечения.

Влияние характеристик земельного участка на стоимость. Одним из ценообразующих факторов является характеристика земельного участка: его рельеф (наличие / отсутствие уклона), форма участка, освоенность (наличие / отсутствие дикорастущих кустарников и деревьев), подтопляемость, видовые характеристики и т.д. Данные факторы могут значительно увеличивать / уменьшать стоимость земельных участков: от 5 до 30% .

Влияние вида разрешенного использования земельного участка на стоимость. На основании проведенного анализа рынка земельных участков, можно отметить некоторое различие в стоимости земель отличных видов разрешенного использования: стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческого назначения, выше стоимости

земельных участков для ИЖС. Различие в стоимости (в расчете на единицу площади) может составлять от 5 до 30%.

Скидка на торг. Реализация земельных участков, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения продавца. Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости).

Любые спецпредложения - скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и в настоящее время на фоне стабилизации экономики, «оживления» рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

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.

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

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

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

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

При составлении анализа рынка земельных участков Ставропольского края были использованы следующие источники информации:

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

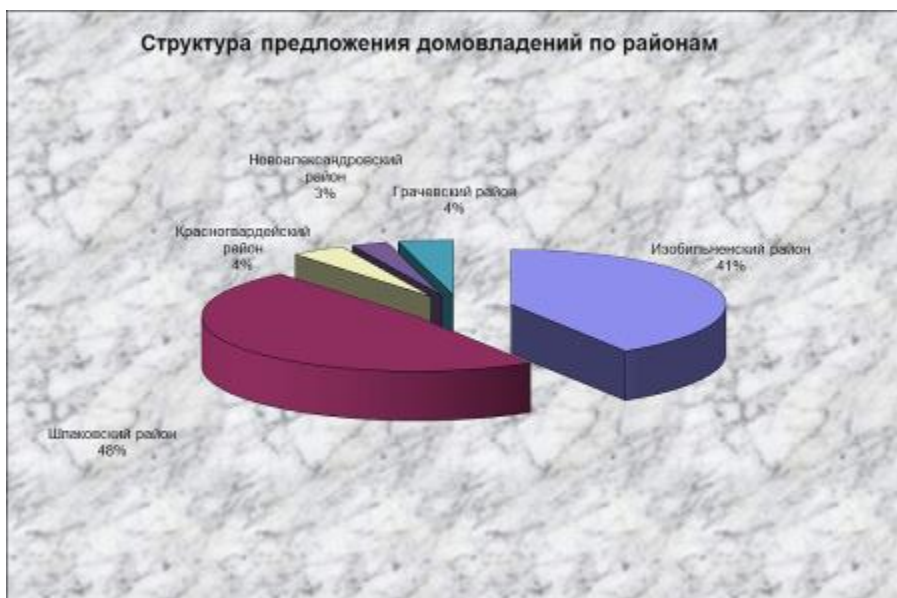
Анализ рынка аренды земельных участков

В ходе анализа рынка аренды земельных участков под индивидуальное жилищное строительство Ставропольского края за анализируемый период не было выявлено достаточного количества достоверной информации о предложениях аренды для выполнения обоснованного и содержательного анализа. На рынке были выявлены отдельные единичные предложения, что не соответствует условиям, заявленным пунктом 19 разделом 4 Федерального стандарта оценки № 1: «Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. А источники должны быть официальными, авторитетными, признанными на данном рынке».

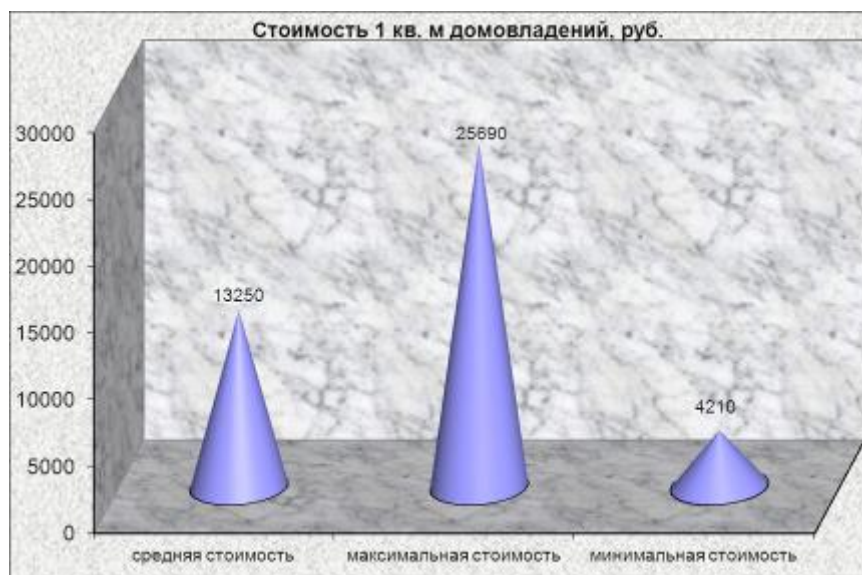
Рынок домовладений

Для анализа рынка домовладений Ставропольского края были собраны и проанализированы данные предложений продажи домовладений.

Структура предлагаемых на рынке домовладений по районам города следующая: Шпаковский район – 48%, Изобильненский район – 41%, Красногвардейский и Грачевский районы – по 4%, Новоалександровский район – 3%.



По состоянию на 01.01.2020 г. среднее значение стоимости 1 кв.м. общей площади домовладений (за вычетом земельного участка) Ставропольского края составило 13 250 руб. На период исследования стоимость 1 кв.м. домовладений варьируется в диапазоне от 4 210 руб. до 25 690 руб.



Средняя стоимость 1 кв.м площади домовладений рынка недвижимости Ставропольского края по районам представлена на диаграмме:



Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости в Ставропольском крае.

Таблица 10.8

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

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 Жилой дом (литер А) 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.stavkray.ru/
5. www.avito.ru

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Рынок жилой недвижимости в Ставропольского края, как и в целом по ЮФО, очень разнообразен. Он представлен объектами на первичном, вторичном рынке и домовладениями.

В сегменте жилой недвижимости наиболее сильное снижение стоимости по сравнению с «докризисным» периодом наблюдается на первичном рынке. Существенным моментом на сегодняшнем рынке недвижимости является вопрос происхождения средств, с использованием которых осуществлялось первоначальное строительство. Многие застройщики использовали заемные средства и сейчас, на фоне спада продаж и тяжести кредитных обязательств, вынуждены реализовывать объекты со значительными скидками. Это вынуждает многих «продавцов» (при соответствующей возможности) занять выжидательную позицию, зафиксировав свою цену или же вообще сняв объект с продажи. «Покупатели» также не спешат инвестировать свои средства, опасаясь дальнейшего снижения и в ожидании значительных дисконтов. Наибольшим же спросом пользуются квартиры эконом-класса минимальных площадей (30-40 кв.м).

Необходимо отметить, что стоимость недвижимости в районных центрах наиболее высока, что объясняется престижностью и развитостью данного района. Разброс стоимости также велик, что связано с различиями в месторасположении, технических характеристиках и качестве строительства жилья, развитостью инфраструктуры района и другими факторами. Несмотря на ситуацию с усложнением выдачи ипотечных кредитов и некоторым уменьшением количества сделок, очевидно, что в долгосрочной перспективе рынок жилой недвижимости будет расти за счет инвестиционных вложений, так как Ставропольский край в целом является инвестиционно привлекательным для разных групп инвесторов.

Основные факторы, обеспечивающие инвестиционную привлекательность Ставропольского края:

- выгодное географическое положение, близость емких рынков сбыта;
- ресурсный потенциал и дешевые энергоносители, обеспечивающие прибыльный и эффективный бизнес в сфере производства товаров ежедневного и регулярного спроса;
- развитые транспортные коммуникации, производственная инфраструктура, надежная связь;
- наличие законодательства, предусматривающего для инвесторов гарантирование их имущественных прав и льготный налоговый режим;
- уникальные и комфортабельные условия для отдыха, туризма и лечения;
- организационная и финансовая поддержка инвестиционных проектов, гарантии безопасности бизнеса со стороны органов исполнительной власти;
- высококвалифицированные трудовые ресурсы.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта - 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, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре). В зависимости от того, к какому сегменту относится объект, различается типичный срок его реализации. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Факторы влияющие на ликвидность:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей;
- наличие организаций торгующих новым и поддержанным движимым имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность актива;
- примерные сроки реализации объектов;
- возможность демонтажа.

По мнению оценщика, степень ликвидности объекта оценки с учетом всех характеристик (примерные сроки реализации 12 месяцев) можно охарактеризовать как низкую.

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. 8з)

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 жилой дом дороже части жилого дома (квартиры)
Местоположение	Центр – дороже, окраины - дешевле
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: качественный ремонт – удорожает, эконом-класс – удешевляет
Возможность нового строительства на участке	является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта если площадь застройки меньше площади участка в 2 и более раз
Площадь объекта	Для площадей более 50 кв.м не является ценообразующим

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

6. <http://www.vdv-kavkaz.ru>
7. <http://www.ufo-ocenka.ru>
8. www.economu.gov.ru
9. www.stavropol.stavkray.ru/
10. 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 зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

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

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

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 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 длительного времени 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 приобретает не как «Жилой дом (литер 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 Жилой дом (литер 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.

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

Объектом оценки является: Жилой дом, общей площадью 50,20 кв. м., и земельный участок из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенный по адресу (местоположение): Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104

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:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{cij}$$

где **C_i** – цена *i*-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δ_{cij} – 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 выбрано 2 участка, предложенных 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.	Оцениваемый объект	земельный участок под ИЖС	
			1	2
Адрес		Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., хутор Фельдмаршальский, ул. Ленина	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Светлый, Профсоюзная ул.
Источник информации			https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot.izhs_903015190?src=bp_catalog	https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_1943992534?src=bp_catalog
Цена продажи	руб		150 000	50 000
Общая площадь	м ²	2900	2500	1000
Цена 1 м ² общей площади	руб/м ²		60,00	50,00
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
Переданные имущественные права			собственность	собственность
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
Условия рынка (время продажи)		октябрь 2020 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
Местоположение		сельский населенный пункт	аналогичное	аналогичное
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
Условия финансирования			наличный расчет, собственные средства	наличный расчет, собственные средства
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
Наличие коммуникаций		коммуникации	коммуникации	коммуникации
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
масштаб		2900	2500	1000
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50

<i>Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью</i>			нет	нет
Корректировка	%		0	0
Скорректированная цена	руб/м ²		54,60	45,50
<i>Для выводов:</i>				
<i>Общая валовая коррекция</i>				
<i>в % от цены продажи</i>			-9	-9
Весовой коэффициент			0,5	0,5
			27,30	22,75
Стоимость объекта анализа	руб/м ²	50,05	145 145	руб.

9.2.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ 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.

В настоящем отчете, принимается корректировка, на основании данных **"Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2014 г."**.

Объект оценки и аналоги 1,2 масштабом –от 10 до 25 соток, корректировка -3%

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-2016. Том III. Земельные участки. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2014 г. таблица 79"**.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Что подтверждается данными ведущих специалистов агентств недвижимости: ООО «ОЛИМП» Колесникова Галина Петровна – 8 (9283) 211-518, Краевой центр недвижимости «ДИНАСТИЯ»

Джунько Люсьена Сергеевна – 8 (9624) 620-770, Компания риэлторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (9034) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 5-20%.

Корректировка применяется в размере (-9%) 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. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, том 3. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер. 2014 г. таблица 8.2, стр. 181"**.

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 сентябре 2020 года), поэтому корректировка не вводится.

Целевое назначение. Объект оценки и объекты-аналоги являются землями населенных пунктов, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, поэтому корректировки не вводятся.

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

Наличие коммуникаций: Объекты аналоги № 1,2 имеют коммуникации, корректировка принята в размере +0% на основании **Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А., том 3, стр. 180.**

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
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,17

Рассмотрены два 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 26:04:110405:1141, площадью 2900,0 кв.м., составляет:

145 145, 00 (Сто сорок пять тысяч сто сорок пять,0) рублей

9.2.1.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОГО ДОМА

	Оцениваемый объект	Объекты – аналоги	
		1	2
Источник информации		https://www.avito.ru/novoaleksandrovska/doma_dachi_kottedzhi/doma_53_m_na_uchastke_12_sot_1_978247637	https://www.avito.ru/novoaleksandrovska/doma_dachi_kottedzhi/doma_70_m_na_uchastke_25_sot_1893267106
Адрес	Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., станция Кармалиновская, ул. Ленина	Ставропольский край, Новоалександровский г.о., станция Кармалиновская, Красная ул.
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение
Цена сделки		700 000	800 000

Цена 1м2 жилого дома		12 074,34	9 641,07
Цена земельного участка	50,05	60 060,00	125 125,00
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		12074,34	9641,07
Рыночные условия = время	октябрь 2020 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
коррект.		-16,7	-16,7
Скорректированная цена, руб/м2		10057,92	8031,01
Местоположение	образует муниципальное образование «Сельское поселение Станица Кармалиновская» Новоалександровского района Ставропольского края, население 1531 чел.	аналогичное	аналогичное
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		10057,92	8031,01
Физические характеристики= м2 общей площади жилого дома литер А	50,2	53	70
коррект.		1,009844267	6,028045091
Скорректированная цена, руб/м2		10159,49	8515,13
Физические характеристики= м2 общей площади земельного участка	2900	1200	2500
Тип дома	кирпич	кирпич	кирпич
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		10159,49	8515,13
Состояние объекта	необходимо проведение капитальных ремонтных работ (трещины стен, разрешение фундамента)	удовлетворительное	удовлетворительное
коррект.		-25,00	-25,00
Скорректированная цена, руб/м2		7619,62	6386,34
Состояние отделки	средний ремонт, бывший в эксплуатации (стены: обои, окраска, пол: дощатый, линолеум, потолок:штукатурка, окраска) необходимо проведение косметических ремонтных работ	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены штукатурка, известь, пол - дощатый, потолок- штукатурка, окраска,)	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои, пол линолеум, дощатый, потолок- штукатурка, окраска, плитка ПВХ, натяжно)
коррект., руб		-2700	-2700
коррект. %		- 22,36	- 28,01
Скорректированная цена, руб/м2		5915,76	4597,84
Канализация	есть	есть	есть
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5915,76	4597,84
Водоснабжение	есть	есть	есть
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5915,76	4597,84

Газоснабжение	центральное	центральная	центральная
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5915,76	4597,84
Отопление	индивидуальное	аналогичное	аналогичное
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5915,76	4597,84
Компоненты, не связанные с недвижимостью	нет	сарай, баня, летняя кухня, сухой погреб),скважина	жилая кухня, баня, хоз.постройки
коррект.		-10	-10
Скорректированная цена, руб/м2		5324,19	4138,05
Прочая информация	1 этаж	1 этаж	1 этаж
коррект.		0	0
Скорректированная цена, руб/м2		5324,19	4138,05
Для выводов:			
Общая валовая коррекция			
в % от цены продажи		-56,35	-56,98
Весовой коэффициент		0,50	0,50
		2662,09	2069,03
Стоимость жилого дома , руб/м2	4 731,12	237 502,18	
Стоимость земельного участка, руб/м2	50,05	145 145,00	
Стоимость объекта оценки, руб		382 647,18	

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.

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. Нижний Новгород, 2018г. таблица 152"

Что подтверждается данными ведущих специалистов агентств недвижимости: ООО «ОЛИМП» Колесникова Галина Петровна – 8 (9283) 211-518, Краевой центр недвижимости «ДИНАСТИЯ» Джунько Люсьена Сергеевна – 8 (9624) 620-770, Компания риэлторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (9034) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548), что скидка на торг находится в диапазоне 2-25%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 151

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	16,1%	18,4%
2. Дома	16,7%	15,5%	17,9%
3. Таунхаусы	15,7%	14,7%	16,6%
4. Коттеджи	16,1%	15,1%	17,1%

Корректировка применяется в размере (-16,7%) 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 октябре 2020 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.

Объект оценки расположен в районе, удаленном от центра, объекты аналоги в районе удаленном от центра. Принята корректировка 0%, ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород, 2018г. т.10-11")

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,72
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,52	0,42	0,62
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,80	0,93
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,68	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,75
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	0,57	0,47	0,67

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

1. Дачи, 2. Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,36	1,60	1,92
	II	0,84	1,00	1,14	1,34	1,60
	III	0,73	0,88	1,00	1,17	1,40
	IV	0,63	0,75	0,85	1,00	1,20
	V	0,52	0,62	0,71	0,83	1,00

Таблица 12

3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,15	1,33	1,50	1,76
	II	0,87	1,00	1,15	1,30	1,53
	III	0,75	0,87	1,00	1,13	1,33
	IV	0,67	0,77	0,88	1,00	1,17
	V	0,57	0,65	0,75	0,85	1,00

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

Название фактора	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены с панельными стенами к удельной цене такой же дома с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95	0,115	0,99

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич
корректировка		0	0

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 жилая площадь, 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

Корректировка применяется к объектам аналогам в размере, как представлено в таблице:

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2
Физические характеристики= м2 общей площади дома	50,2	53	70
корректировка		1,009844267	6,028045091

Корректировка на физ.состояние объекта

Объект оценки и аналоги 1,2 в среднем состоянии, принята корректировка -25%, ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Нижний Новгород,2018г.

Матрица коэффициентов

Таблица 78

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

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

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 378	-7 148	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 378	0	-2 771	-8 718	-11 131
	Современный	7 148	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 718	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Описание ремонтных работ

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

«Среднее» (жилое)- это состояние объекта пригодное для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново побелить или покрасить потолок, поменять покрытие пола и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой.

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

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

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Уровень отделки	средний ремонт, бывший в эксплуатации (стены: обои,	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены	среднее (ремонт бывший в эксплуатации: стены обои,

	окраска, пол: дощатый, линолеум, потолок:штукатурка, окраска) необходимо проведение косметических ремонтных работ	штукатурка, известь, пол - дощатый, потолок-штукатурка, окраска,)	пол линолеум, дощатый, потолок- штукатурка, окраска, плитка пвх, натяжно)
		-2700	-2700
коррект.		- 22,36	- 28,01

Корректировка на наличие канализации

Данной корректировки не требуют аналоги №1,2, так как имеют системы канализации/автономные - корректировка -0%

Корректировка на наличие водоснабжения

Данной корректировки не требует аналоги №1,2, так как имеют холодное и горячее водоснабжение, корректировка -0%

Корректировка на наличие отопления

Данной корректировки не требуют аналоги №1,2,3 так как имеют индивидуальное отопление-котел, корректировка -0%

Корректировка на санузел

Корректировка основана на анализе информации полученной в результате опроса ведущих специалистов агентств недвижимости: ООО «ОЛИМП» Колесникова Галина Петровна – 8 (9283) 211-518, Краевой центр недвижимости «ДИНАСТИЯ» Джунько Люсьена Сергеевна – 8 (9624) 620-770, Компания риэлторов «ВЕРХ» Новопашина Светлана Сергеевна – 8 (9034) 423-510, агентство «РБР» Маркарян Галина – 8 (9624) 541-548, ООО «Консалт-бюро» (г. Ставрополь, ул. Мира, 264а оф.: 29, тел. (8652) 29-69-45, 37-30-36)

Сопоставимый объект →	Совмещенный	Раздельный	2 санузла
Объект оценки ↓			
Совмещенный	0%	-2%	-4%
Раздельный	2%	0%	-3%
2 санузла	4%	3%	0%

Объект-аналог № 1,2, как и объект оценки обеспечен санузлом – корректировка не применялась

Корректировка на этаж

Объекты-аналоги № 1,2, идентичны по этажности с объектом оценки, корректировка не применяется.

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. Если стоимость улучшений неизвестна, то осуществляется коэффициентная поправка. Размер корректировки устанавливается в размере 3% от скорректированной стоимости аналога.

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

В данном случае корректировка применялась к объектам-аналогам №1,2 так как они предлагаются к продаже с дополнительными улучшениями:

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Компоненты, не связанные с недвижимостью	нет	сарай, баня, летняя кухня, сухой погреб), скважина	жилая кухня, баня, хоз.постройки
коррект.		-10	-10

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

Примечание: 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 - Жилого дома, общей площадью 50,20 кв. м., и земельного участка из земель населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141, общей площадью 2900,0 кв.м., расположенной по адресу: Ставропольский край, Новоалександровский район, ст.Кармалиновская, ул.Ленина, 104, полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет на дату оценки:

382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей

Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%

Из них:

Жилой дом общей площадью 50,20 кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) 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	382 647,18	1	382 647,18
ИТОГО:			382 647,18
ИТОГО с учетом округления:			382 600

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

382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей

Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%

Из них:

Жилой дом общей площадью 50,20 кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) рублей

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно п.26 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». По мнению оценщика результат оценки стоимости недвижимости лежит в диапазоне $\pm 15\%$.

10.2. ПОДРАЗДЕЛ 2. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

382 600,00 (Триста восемьдесят две тысячи шестьсот, 00) рублей

Все расчеты выполнены без учета НДС – 20%

Из них:

Жилой дом общей площадью 50,20 кв.м. – 237 500,0 (Двести тридцать семь тысяч пятьсот,00) рублей

Земельный участок: земли населенных пунктов для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер 26:04:110405:1141 площадью 2900,0 кв.м. – 145 100,00 (Сто сорок пять тысяч сто, 00) рублей

Согласно п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». По мнению оценщика, результат оценки стоимости недвижимости лежит в диапазоне $\pm 10\%$.

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

Оценщик



(А.А. Носов)

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

Приложение № 1 Перечень использованной литературы и информации.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

СЕРТИФИКАТЫ И ЛИЦЕНЗИИ ОЦЕНЩИКА. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

1. Полис страхования гражданской ответственности оценщиков
2. Свидетельство о включении в реестр оценщиков
3. Страховой полис
4. Свидетельство о включении в реестр оценщиков
5. Страховой полис
6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» выдан Ахмадовой Милане Шамхановне от 25.01.2018г № 002375-1.
7. План объекта недвижимости

www.avito.ru Участок 25 сот. (ИЖС) на продажу в Новоалександровске | Продажа земельных участков... до 2 лет! Удача

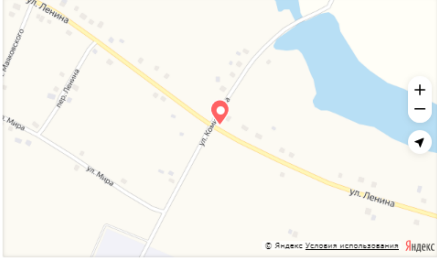
Новоалександровск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 3 октября в 04:35

Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: 17 км

Ставропольский край, Новоалександровский г.о., хутор Фельдмаршальский, ул. Ленина [Скрыть карту](#)



Цена договорная.

8 962 403-76-24

[Написать сообщение](#)

Татьяна
Частное лицо
На Авито с сентября 2014
Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 903015190, ☎ 6497 (+4)

[Открыть](#)

Участки с газом от 200 тыс.руб
46 коттеджных поселков в Подмоскowie. Рассрочка 0% до 2 лет. Рассрочка 0% до 2 лет!

Пожаловаться

https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_903015190?src=bp_catalog

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Новоалександровске | Продажа земельных участков... до 2 лет! Удача

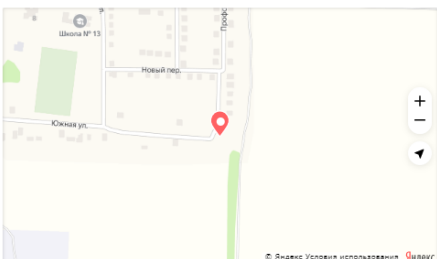
Новоалександровск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 15 сентября в 09:17

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 10 км

Ставропольский край, Новоалександровский г.о., пос. Светлый, Профсоюзная ул. [Скрыть карту](#)



Продаём участок под ИЖС 10 соток. Документы в порядке.

8 918 753-72-35

[Написать сообщение](#)

Виктор
Частное лицо
На Авито с декабря 2019
Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1943992534, ☎ 710 (+4)

[Открыть](#)

Участки с газом от 200 тыс.руб
46 коттеджных поселков в Подмоскowie. Рассрочка 0% до 2 лет. Рассрочка 0% до 2 лет!

Пожаловаться


https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1943992534?src=bp_catalog

www.avito.ru Дом 53 м² на участке 12 сот. на продажу в Новоалександровске | Купить дом в Новоалександр...

Новоалександровск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 53 м² на участке 12 сот.

Добавить в избранное · Добавить заметку · 29 сентября в 13:00



700 000 ₪



8 968 272-12-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Денис Акименко
Агентство
На Авито с сентября 2012

Контактное лицо
Светлана

№ 1978247637, 1548 (+13)

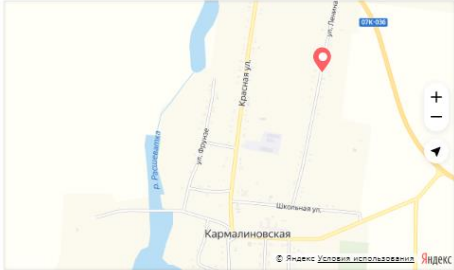



Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Старополюский край, Новоалександровский г.о., станция Кармалиновская, ул. Ленина

Скрыть карту



Продается дом со всеми удобствами в станице Кармалиновской. В шаговой доступности школа, магазины, аптека, от районного центра Новоалександровска 14км. В доме 3 комнаты+ кухня, санузел ванна, туалет. Газ вода проведены, котёл-колонка. Проводка замена на медную в этом году. Крыша сделана в 2019 году. Двор бетонированный. Забор из проф листа. На участке имеются хоз постройки (сарай, баня, летняя кухня, сухой погреб),скважина. Огород поливается капельным поливом из бочки. Имеется сад с плодовитыми деревьями. Возможен торг при встрече.

Спросите у продавца

Ещё продавца? · Когда можно посмотреть? · Помогите мне?

700 000 ₪

8 968 272-12-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Денис Акименко
Агентство
На Авито с сентября 2012

Контактное лицо
Светлана

№ 1978247637, 1548 (+13)

Распродажа
кухонь 70% в этом месяце!


www.avito.ru Дом 70 м² на участке 25 сот. на продажу в Новоалександровске | Купить дом в Новоалександр...

Новоалександровск · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 70 м² на участке 25 сот.

800 000 ₪

Добавить в избранное · Добавить заметку · 30 сентября в 15:34



2020/3/15 15:27

8 905 461-59-54

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

№ 1893267106, 3020 (+5)

Квартира у метро Озерная

Квартиры в престижном районе ЗАО. От 244 000 ₪/м². Авторская архитектура. Звоните

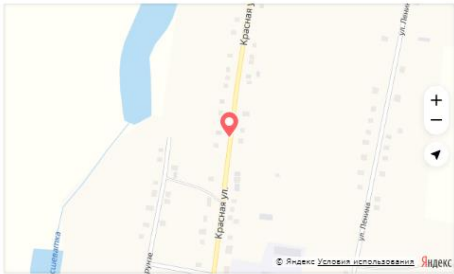
ЖК квартал на Никулинской

Площадь дома: 70 м² · Материал стен: кирпич

Площадь участка: 25 сот. · Вид объекта: дома

Расстояние до города: 15 км · Этажей в доме: 1

Старополюский край, Новоалександровский го., станция Кармалиновская, Красная ул.



Скрыть карту

800 000 ₪

8 905 461-59-54

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

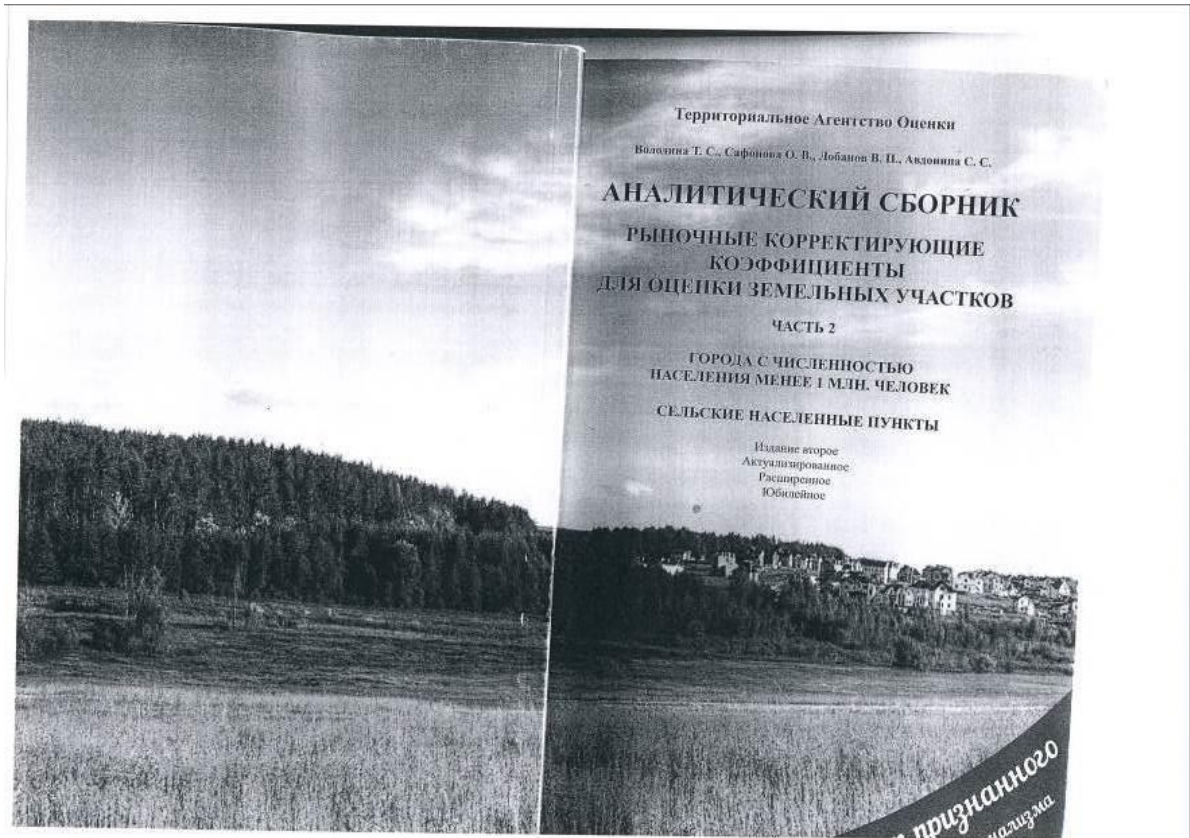
№ 1893267106, 3020 (+5)

Лучшие Новостройки в Дзержинском

Набор добровольцев до 10 октября

Есть противопоказания, посоветуйтесь с врачом

Продаю два дома на одном подворье. Один дом полностью благоустроенный. Имеются хоз. постройки, новая баня. Имеются фруктовые насаждения, плодоносящие.



4.2 РЫНОЧНЫЕ КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ИЖС)

4.2.1 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь

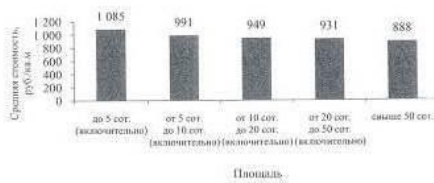


Рисунок 4.2.1.1 Зависимость стоимости земельных участков под ИЖС г. Тольятти от площади

Таблица 4.2.1.1 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под ИЖС г. Тольятти

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	1,10	1,15	1,16	1,27
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	0,91	1,00	1,04	1,06	1,11
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	0,87	0,96	1,00	1,02	1,06
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	0,86	0,94	0,98	1,00	1,05
свыше 50 сот.	0,82	0,90	0,94	0,95	1,00

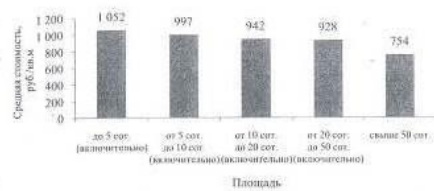


Рисунок 4.2.1.2 Зависимость стоимости земельных участков под ИЖС г. Томск от площади

Таблица 4.2.1.2 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под ИЖС г. Томск

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	1,05	1,11	1,14	1,39
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	0,95	1,00	1,06	1,08	1,32
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	0,90	0,94	1,00	1,01	1,25
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	0,88	0,93	0,99	1,00	1,23
свыше 50 сот.	0,72	0,76	0,80	0,81	1,00

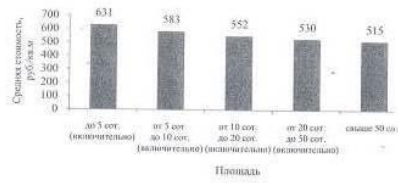


Рисунок 4.2.1.3 Зависимость стоимости земельных участков под ИЖС г. Смоленск от площади

Таблица 4.2.1.3 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под ИЖС г. Смоленск

Объект аналог	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.
Объект оценки до 5 сот. (включительно)	1,00	1,09	1,15	1,19	1,22
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	0,87	0,95	1,00	1,04	1,08
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
свыше 50 сот.	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00

ООО «ТАО», Сборник рыночных корректирующих коэффициентов для оценки земельных участков, часть 2, 2016 год 32

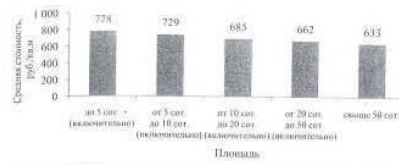


Рисунок 4.2.1.4 Зависимость стоимости земельных участков под ИЖС г. Ижевск от площади

Таблица 4.2.1.4 Рыночные корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под ИЖС г. Ижевск

Объект аналог	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.
Объект оценки до 5 сот. (включительно)	1,00	1,06	1,14	1,18	1,23
от 5 сот. до 10 сот. (включительно)	0,94	1,00	1,06	1,10	1,15
от 10 сот. до 20 сот. (включительно)	0,88	0,94	1,00	1,03	1,09
от 20 сот. до 50 сот. (включительно)	0,85	0,91	0,97	1,00	1,05
свыше 50 сот.	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00

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	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.
Объект оценки 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

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Таблица 42 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,73	0,89
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2% 25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6% 21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5% 30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0% 22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1% 28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9% 24,1%

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Площадь, га		Земельные участки под объекты рекреации аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика
недвижимости-2018

ЖИЛЫЕ ДОМА

Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Прибыль предпринимателя

Нижний Новгород 2018

1

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

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи		ДУ	
Отношение удельной цены жилого дома, на приусадебной территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сауны, бани, охлад.инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на приусадебной территории которого нет хозяйственных построек	1,13	0,11	1,14

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 4.Коттеджи		ДУ	
Отношение удельной цены жилого дома, на приусадебной территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сауны, бани, охлад.инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на приусадебной территории которого нет хозяйственных построек	1,13	1,06	1,19

145

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		ДУ	
Отношение удельной цены шиферного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,53	0,51	0,65
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,76	0,73	0,78
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,52	0,51	0,54
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,52	0,51	0,54
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,59	0,55	0,90

161

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 84

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Бюджетный	2 925	1 449	4 378
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 874	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 85 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует, либо требуется полная замена уровня отделки (капитальный ремонт)

183

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 151

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	16,1%	18,4%
2. Дома	16,7%	16,5%	17,6%
3. Таунхаусы	15,7%	14,7%	16,8%
4. Коттеджи	16,1%	15,1%	17,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 152

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	17,2%	10,5%	23,8%
2. Дома	16,7%	10,4%	22,6%
3. Таунхаусы	15,7%	9,8%	21,5%
4. Коттеджи	16,1%	10,0%	22,1%

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

* для объектов, один из которых находится в «хорошем» состоянии, а другой в «неудовлетворительном», использование корректирующего коэффициента на физическое состояние жилого дома в целом не рекомендуется, поскольку данные объекты не могут являться аналогами.

Приложение 2 Документы представленные Заказчиком



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

ОГРН 1172651027262 ИНН 2615016432
КПП 261501001

Гагарина ул., д.315, г. Новоалександровск,
Ставропольский край, 356000

Тел./факс (86544)6-68-54, 6-22-46

e-mail: otdelim@bk.ru

25 сентября 2020 года № 593

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

А.А.Носову

Уважаемый Александр Александрович!

Управление имущественных отношений администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края в соответствии с решением Совета депутатов Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 15.10.2019 №30/338 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Новоалександровского городского округа Ставропольского края на 2020 год», просит Вас произвести оценку рыночной стоимости в целях приватизации следующих находящихся в муниципальной собственности Новоалександровского городского округа объектов недвижимости и земельных участков:

1) Нежилое помещение, кадастровый номер 26:04:171020:216, назначение: нежилое помещение, площадь 152,3 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, город Новоалександровск, ул.Советская, 307;

Земельный участок, кадастровый номер 26:04:171020:228, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), площадь 234 кв.метров; адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Новоалександровский городской округ, город Новоалександровск, ул.Советская, 307/1.

2) Жилой дом, кадастровый номер 26:04:110405:1415, назначение: жилой дом, площадь 50,2 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, станица Кармалиновская, улица Ленина, 104;

Земельный участок, кадастровый номер 26:04:110405:1141, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2900 кв.метров; адрес: Ставропольский край, Новоалександровский район, станица Кармалиновская, улица Ленина, 104.

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

Начальник управления имущественных
отношений администрации
Новоалександровского
городского округа
Ставропольского края

Исп.Е.Н.Савич, (86544) 6-32-45

Н.М. Голубова

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

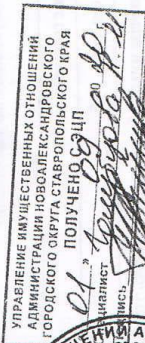
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020, поступившего на рассмотрение 31.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
01.09.2020 № КУВИ-109/2020-99372			
Кадастровый номер:		26:04:110405:1415	
Номер кадастрового квартала: 26:04:110405			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.12.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 879			
Адрес:	Ставропольский край, р-н Новоалександровский, ст-ца Кармалиновская, ул. Ленина, 104		
Площадь, м ² :	50.2		
Назначение:	Жилой дом		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1977		
Кадастровая стоимость, руб.:	266722.91		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	26:04:110405:1141		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сагаев Сергей Федорович (законному представителю Новоалександровский городской округ Ставропольского края		
Инженер 1 категории	(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)
			О.А.Брызгун
	(подпись)		М.П.

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

Здание		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздела 2	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.09.2020 № КУВИ-109/2020-99372		26:04:110405:1415	
Кадастровый номер: _____			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26.04:110405:1415-26/014/2018-2, 27.06.2018 г.		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер I категории		(подпись)	(подпись, фамилия)
		Ю.А.Брызгун	



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 31.08.2020, поступившего на рассмотрение 31.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.09.2020 № КУВИ-109/2020-99366				
Кадастровый номер: 26:04:110405:1141				

Номер кадастрового квартала:	26:04:110405
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.1991
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 466 (У26:04:11 04 05:0466)
Адрес:	Ставропольский край, р-н Новоалександровский, ст-ца Кармалиновская, ул. Ленина, 104
Площадь:	2900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	261406
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	26:04:110405:1415
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
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 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сагалаев Сергей Федорович (законному представителю Новоалександровский городской округ Ставропольского края

Инженер 1 категории	(полное наименование должности)	Ю.А.Брызгун	(подпись)	(подпись, фамилия)
---------------------	---------------------------------	-------------	-----------	--------------------

М.П.

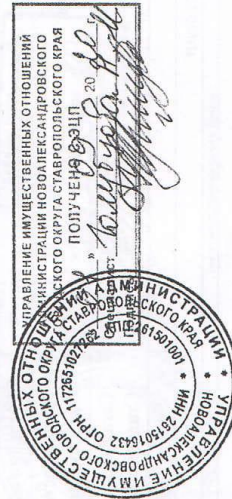
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
01.09.2020 № КУВИ-109/2020-99366		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		26:04:110405:1141
(вид объекта недвижимости)		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новоалександровский городской округ Ставропольского края.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26:04:110405:1141-26/014/2018-2, 27.06.2018 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер I категории	(подпись)	О.А.Брызгун	(инициалы, фамилия)
---------------------	-----------	-------------	---------------------

М.П.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЖИЛОЙ ДОМ

объект индивидуального жилищного строительства

Адрес (местоположение) объекта

Объект Российской Федерации	Ставропольский край
Административный район (округ)	Новоалександровский
Город (пос.)	356024 ст-ца. Кармалиновская
Район города	
Улица (пер.)	ул. Ленина
Дом №	104 Строение (корпус)
Инвентарный номер	879
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на « 15 » 08 2012 г.

Директор ГУП СК "Крайтехинвентаризация"
Новоалександровский филиал
М.П.

Константин Верный
Упр. делами



БУГРИМЕНКО НИКОЛАЙ
ДМИТРИЕВИЧ

Мироно Т.А.

Наименование раздела, подраздела	2
Общие сведения	3
Состав объекта	4
Сведения о правообладателях объекта	5
Ситуационный план	6
Координаты зданий, сооружений	7
Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	8
Поэтажный план	9
Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
Отметки об обследованиях	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение	жилое (Лит. А)
Фактическое использование	По назначению (Лит. А)
Год постройки	1977 (Лит. А)
Общая площадь жилого дома	50,2 (Лит. А)
Жилая площадь жилого дома	36,2 (Лит. А)
Число этажей надземной части	1 (Лит. А)
Число этажей подземной части	0 (Лит. А)
Примечание	


1.1. Ранее присвоенные (справочно):

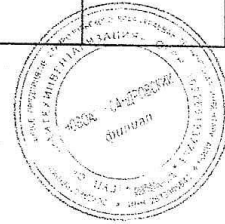
адрес	
инвентарный номер	
кадастровый номер	
дата	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

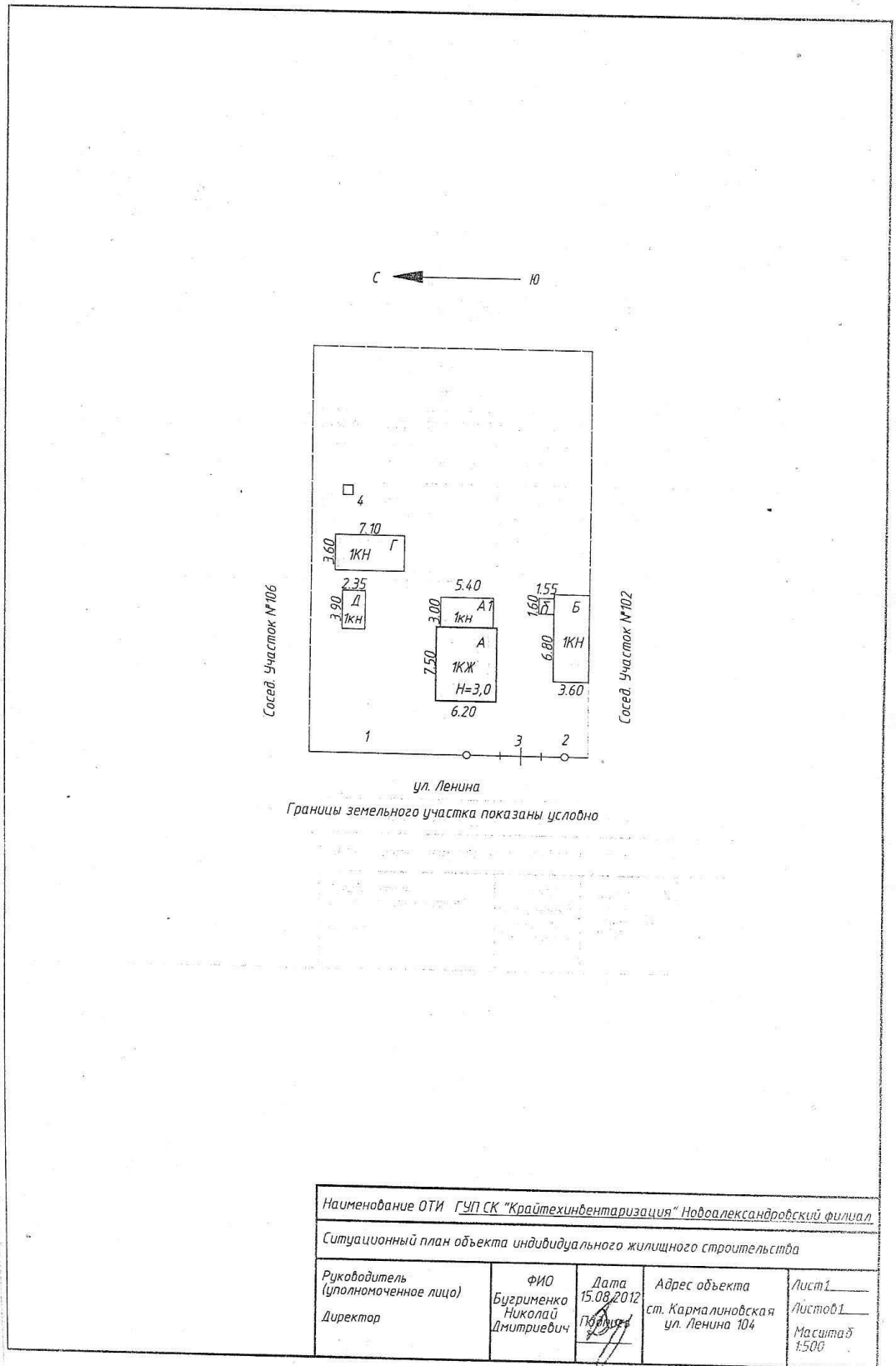
№ п/п	Наименование здания, сооружений	Год ввода в эксплуатацию / начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.	
				Наименование параметра	ед. изм.	всего					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
А	Жилой дом	1977	кирпичный	общая площадь	м2	50,2	46,5	3,00	140	88675,36	
А1	Пристройка		кирпичный	площадь	м2		16,2	2,40	39	21645,94	
Б	Летняя кухня		кирпичные	площадь	м2	31,7	31,7	2,60	82	23130,98	
б	пристройка к кухне		деревянные	площадь	м2	2,5	2,5	2,50	6		
Г	Сарай		кирпичные	площадь	м2	25,6	25,6	2,30	59	14943,90	
Д	Сарай		кирпичные	площадь	м2	9,2	9,2	1,70	16	2550,54	
1	Забор		шифер	протяженность	м	12,50					
2	Забор		металл	протяженность	м	11,80					
3	Ворота		металл	площадь	м2	6,7		1,60		3310,98	
4	туалет		дерево	объем	м3	2		1,70	2	6333,03	
ИТОГО:							132,7			556,07	161146,8

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

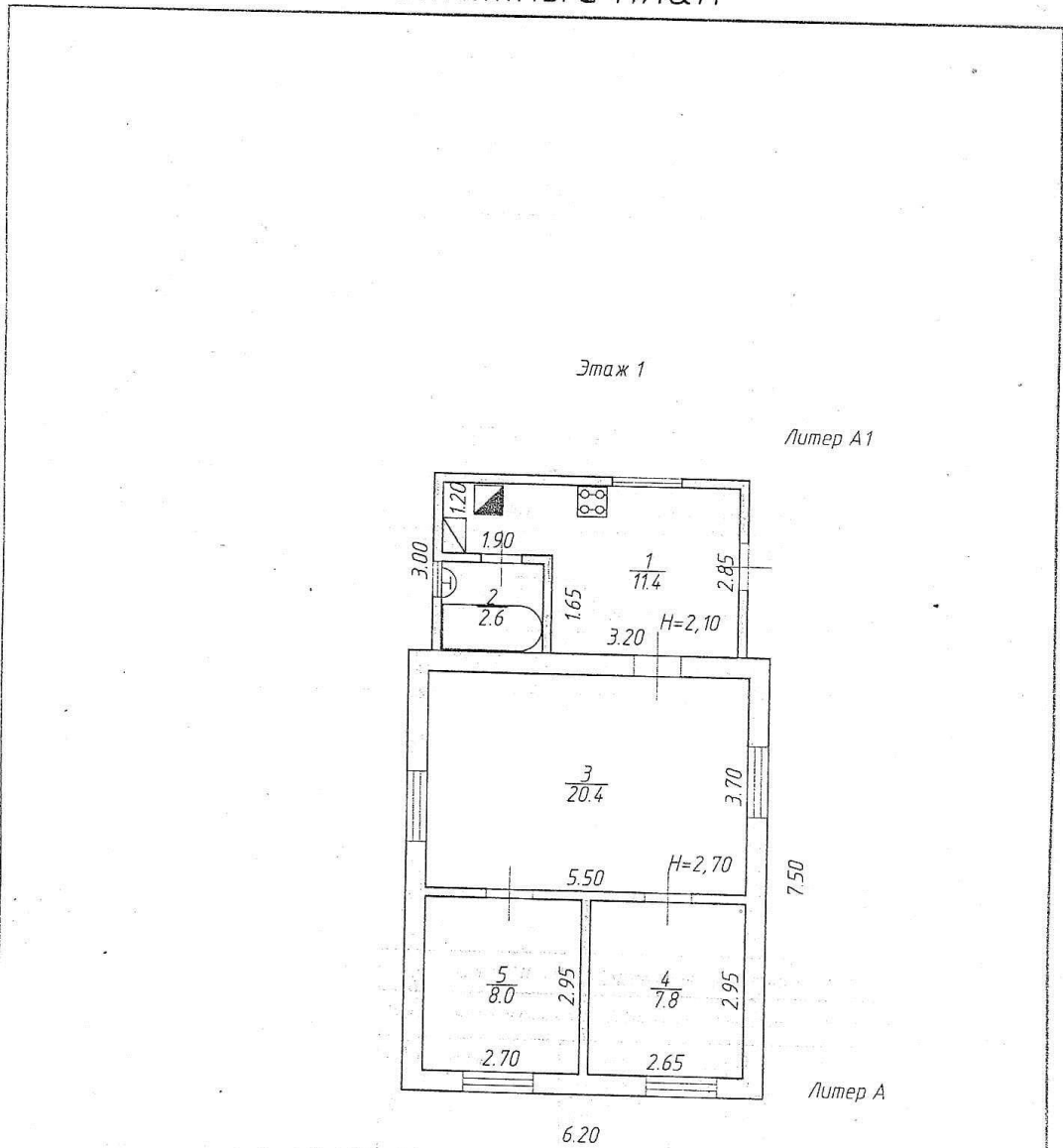
№ п.п.	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, лиterra)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	16.03.2000	НАУМОВ НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВИЧ Паспорт гражданина РФ 07 03 328868 выдан 29.10.2002 ОВД НОВОАЛЕКСАНДРОВСКО ГО РАЙОНА СК	Индивидуальная Свидетельство о государственной регистрации права КН 26 №081795 зарег. ГЮЮ РПСК №26.01.04.1-2000-192.1 от 16.03.00	целая	Журавлева Г.Н.	



Ситуационный план



Позтажны́ план





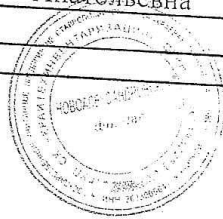
Наименование ОТИ: ГУП СК "Крайтехиндентаризация" Новоалександровский филиал				
Позтажны́ план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо) Директор	ФИО Бугрименко Николай Дмитриевич	Дата 15.08.2012 <i>Бугрименко</i>	Адрес объекта ст. Кармалиновская ул. Ленина 104	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Площадь помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м.	В том числе			Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						из нее		Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м			
						Жилая	Подсобная				
А	1		3	Жилая комната	20,4	20,4	20,4		2,70		13
А	1		4	Жилая комната	7,8	7,8	7,8		2,70		
А	1		5	Жилая комната	8,0	8,0	8,0		2,70		
				Итого по лит. А	36,2	36,2	36,2		2,70		
Ш	1		1	Кухня	11,4	11,4					
Ш	1		2	Ванная	2,6	2,6		11,4	2,10		
				Итого по лит. А1	14,0	14,0		2,6	2,10		
				ИТОГО:	50,2	50,2	36,2	14,0			

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
08.2012	Журавлева Галина Николаевна		Куськова Ирина Анатольевна	



Документы Исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny 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 № 922/1770332976

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашица, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» августа 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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 01.09.2020г. по 24 часа 00 минут 31.08.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 №922/1770332976 от «05» августа 2020г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

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 ответственности оценщика
№ 922/1639260901

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» ноября 2019 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 05.12.2019г. по 24 часа 00 минут 28.02.2021г.
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 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:	3.000 (Три тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1639260901 от 19.11.2019 - 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

М.П.

(подпись)

5056122-2




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Носов Александр Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0704 № 396904, выдан 25.09.2004г.
 ОВД Ленинского района гор. Ставрополя

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 11 » марта 2012г., регистрационный № 007884

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 12 » марта 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0019200 *



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008215-1 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Носову Александру Александровичу**

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

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



005034 - KA1

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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1769386763

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «05» августа 2020г.

Валюта страхования: Российские рубли

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 05.08.2020г. по 24 часа 00 минут 04.08.2021г.
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 05.08.2020г
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 №922/1769386763 от «05» августа 2020г. - 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

(подпись)

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ахмадова
Миладана 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, корпус 2, кв. 107

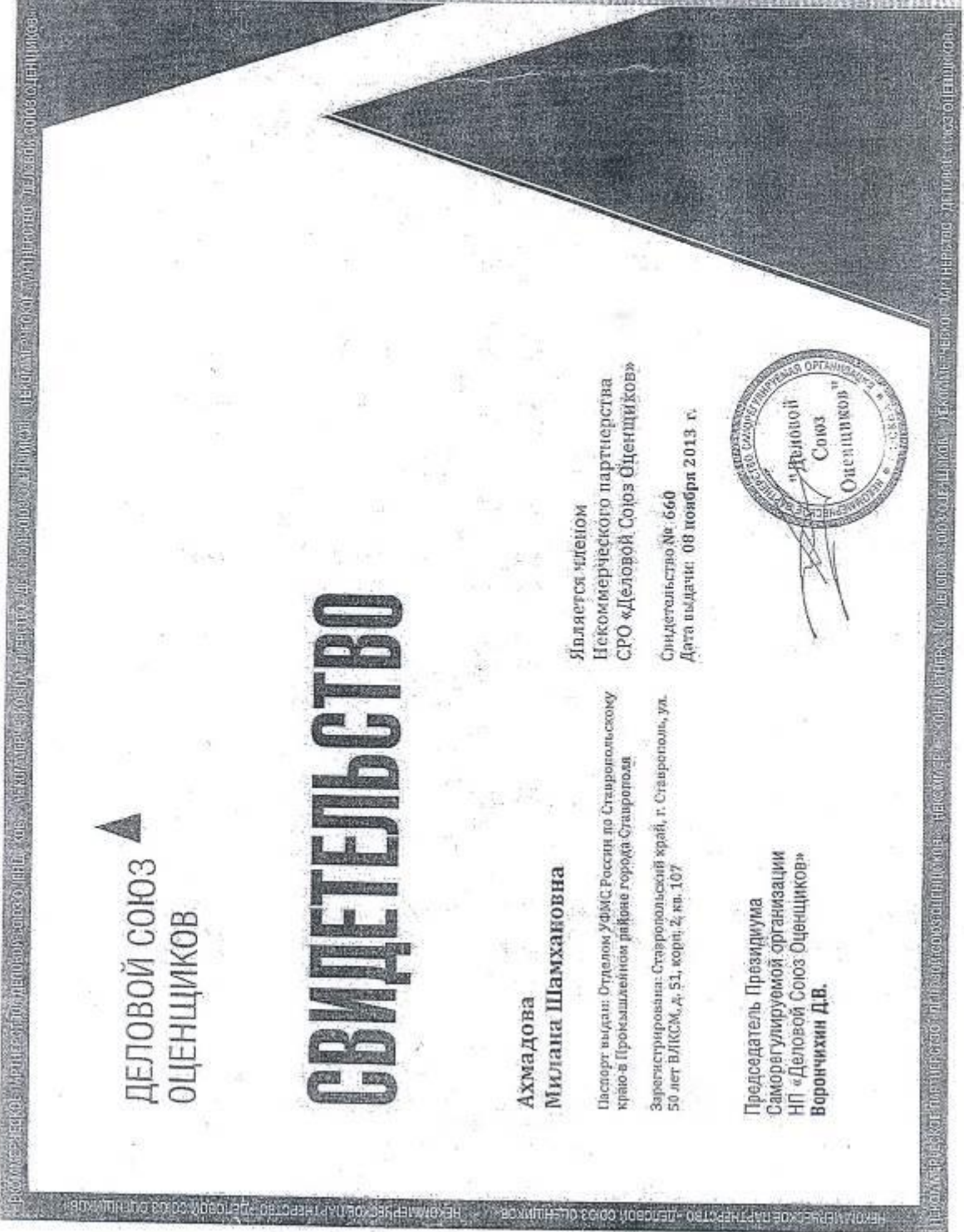
Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 660

Дата выдачи: 08 ноября 2013 г.



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





ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

№ 4 М. 8655278

Исполнитель дипломного задания Ахмадобов Милана Шамахановна

с. п.ч. по оп(а) с. 01-03-03-2011 с. по 24 июня 2012

прошед(а) профессиональную переподготовку в (на) ИОН ВРО
Московский филиал «Сколково»-проектировочный
инженерно-конструкторский институт
Университет «Синергия»
г.разраб.мв
«Центр поддержки предприятий
(бизнеса)»

Безусловно аттестован(а) комиссией экспертов от 01 июня 2012

удостоверен(а) право (подготовке квалификацию) Ахмадобов
Миланы Шамахановна

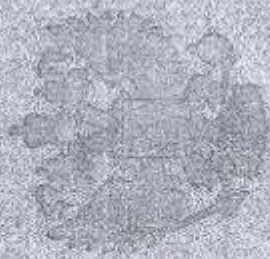
на занятие профессией (специальностью) в сфере СМЭИСС
Служба поддержки бизнеса (бизнеса)

(Подпись)



г. Москва

Диплом не является государственной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации



Диплом имеет статус не государственного документа профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0255



