

«Утверждаю»

Индивидуальный предприниматель
Коробовская Светлана Ильинична

ОТЧЕТ № 149-24/2
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

| | |
|---|---|
| Наименование объекта | Четырехкомнатная квартира |
| Местонахождение объекта | Республика Казахстан, Костанайская область, г.Лисаковск, мкр.6А, д.8, кв.51 |
| Заказчик | Некоммерческое акционерное общество "Рудненский индустриальный университет". Адрес: Костанайская область, г.Рудный, 50 лет Октября, 38. БИН 990140001065 БИК КСЖВКЗКХ ИИК KZ42856000000061414 АО "Банк ЦентрКредит" |
| Основание для проведения оценки | Договор об оказании услуг 990140001065/240144/00 № 143 от 18.09.2024г. |
| Дата оценки | 25.09.2024г. |
| Дата составления отчета | 25.09.2024г. |
| Вид (тип) определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Назначение оценки | Для продажи |
| Стоимость Объекта оценки | 10 845 000 (Десять миллионов восемьсот сорок пять тысяч) тенге. |
| - свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации «Оценка недвижимого имущества», рег. № 00092 от 13.07.2018г. | Коробовская Светлана Ильинична, ИИН 640331400633 Адрес: Республика Казахстан, Костанайская область, г. Костанай, ул. Воинов Интернационалистов, д.14, кв.63 |
| Членство в профессиональном объединении | Свидетельство Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», г. Алматы Дата вступления: 01.01.2020 г. Регистрационный номер: 00136 |
| Страхование | Договор добровольного страхования ГПО Серия В-ОЦ № 070-24-12323914/673134ДС от 19.03.2024 г. |

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ | 3 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 3 |
| 1. 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 3 |
| СОБСТВЕННИК: | 3 |
| 1. 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ: | 3 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 3 |
| Допущения: | 3 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ | 5 |
| 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 6 |
| 2.2. СОСТАВ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 6 |
| НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: | 6 |
| 2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 7 |
| 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА | 7 |
| 3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ | 7 |
| 3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ/МЕТОДОВ | 9 |
| 3.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 10 |
| 3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 14 |
| 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ | 14 |
| Приложение №1 | 15 |
| Приложение №2..... | 18 |
| Приложение №3 | 19 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

На основании договора об оказании услуг № 153-24 от 24.09. 2024 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК оказывает услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Республика Казахстан, Костанайская область, г.Лисаковск, мкр.6А, д.8, кв.51.

СОБСТВЕННИК:

Некоммерческое акционерное общество "Рудненский индустриальный университет". Адрес: Костанайская область, г.Рудный, 50 лет Октября, 38. БИН 990140001065 БИК КСЖВКЗКХ ИИК KZ428560000000061414
АО "Банк ЦентрКредит"

Вид оценки: обязательная

Вид стоимости: рыночная

Цель оценки: определение рыночной стоимости

Идентификация оцениваемого имущества: недвижимое имущество

Определение базы и типа устанавливаемой стоимости: рыночная стоимость

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

Оценщик - Коробовская Светлана Ильинична, ИИН 640331400633

Адрес: г. Костанай, ул. Воинов Интернационалистов, д.14, кв.63

Удостоверение личности № 045216624, выдано 12.12.2018г. МВД РК.

Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации «Оценка недвижимого имущества», рег. № 00092 от 13.07.2018 г.

Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации «Оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе», рег. № 00034 от 13.07.2018г.

Свидетельство Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество Оценщиков Казахстана», № 00136, выдано 01.01.2020г., г. Алматы

Договор добровольного страхования ГПО Серия В-ОЦ № 070-24-12323914/673134ДС от 19.03.2024 г.

1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки.

Допущения:

- Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;
- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил её проверки;
- Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;
- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.
- Оценщик исходит из предположения, что оцениваемое имущество свободно от обременений и претензий 3-их лиц.

Ограничения:

- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;
- Публикация целиком, частей или отдельных ссылок на настоящий отчет, данных, содержащихся в нем, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Мнение оценщика относительно балансовой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно исследуемого объекта или оценки его восстановительной стоимости, кроме как на основании официального вызова суда;
- Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

1. Передаточный акт от 19.11.2020г.
2. Технический паспорт от 25.10.2004г.

Нормативные правовые акты

- 1) Гражданский Кодекс Республики Казахстан;
- 2) Налоговый кодекс Республики Казахстан;
- 3) Земельный кодекс Республики Казахстан;
- 4) Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI (с изменениями от 24.05.2018 г.);

Стандарты оценки

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024 года № 227 «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 23 апреля 2024 года № 34286).

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»

«Требования к форме и содержанию Отчета об оценке», утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан № 501 от 03.05.2018г. (с изменениями и дополнениями, утвержденными Приказом от 01.08.2022г.)

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года №519 «Об утверждении стандартов оценки»

Стандарт оценки "Оценка стоимости движимого имущества"

Приложение 1 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"

Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года №519, в редакции в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

Стандарт оценки "Виды стоимости",

Приложение 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов"

Приложение 4 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227

Стандарт оценки "Оценка бизнеса и права участия в бизнесе"

Приложение 5 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876

Стандарт оценки "Оценка финансовых инструментов"

Международные стандарты оценки МСО-2017.

Источник: <http://online.zakon.kz>

Перечень литературы и источников информации

- 1) Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. Оценка недвижимости: учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2010;
- 2) Е.Н.Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2008;
- 3) С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Оценка стоимости недвижимости. – М.ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
- 4) А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова. Оценка земельных участков. – Б., Ега-Басма, 2003;
- 5) М.А.Федетова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. Оценка для целей залога. – М.: Финансы и статистика, 2008;
- 6) С.В.Грибовский. Оценка доходной недвижимости. – С-П., 2000.
- 7) Интернет сайт газеты «Крыша» www.krisha.kz

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

1) оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3) метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4) дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5) оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6) уполномоченный орган в области оценочной деятельности – центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7) стандарт оценки – нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

8) отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

10) оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

11) свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13) палата оценщиков – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

15) заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

16) третьи лица – лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

17) международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

18) здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;

19) недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

20) внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

21) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

22) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки – 25.09.2024 года.

2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Состав оценки: Четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: Республика Казахстан, Костанайская область, г.Лисаковск, мкр.6А, д.8, кв.51.

Назначение и текущее использование объекта оценки: Назначение – жилая квартира. На момент проведения оценки квартира не используется по назначению.

Характеристика здания, в котором находится квартира

| № п.п. | Наименование характеристики | |
|--------|---|--------------------|
| 1. | Год постройки | 1995 |
| 2. | Материал стен | ж/б панели |
| 3. | Этажность | 9 |
| 4. | Техническое состояние подъезда, лестничных клеток | удовлетворительное |
| 5. | Наличие лифта | есть |

Характеристика квартиры

| № п.п. | Наименование характеристики | |
|--------|--|---|
| 1 | Этаж | 8 |
| 2 | Количество жилых комнат | 4 |
| 4 | Расположение квартиры | не угловая |
| 5 | Особенности санитарных узлов | раздельный |
| 6 | Общая площадь | 88,5 кв.м. |
| 7 | Жилая площадь | 58,7 кв.м. |
| 8 | Площадь кухни | 9,6 кв.м. |
| 9 | Год проведенного ремонта (со слов клиента) | н/у |
| 10 | Наличие телефона | нет |
| 11 | Наличие балкона, лоджии | есть |
| | Техническое состояние квартиры | Нуждается в ремонте |
| А) | Оконные проемы | Деревянные |
| Б) | Дверные проемы | Деревянные, входная дверь – металлическая |

| | | |
|-----------|---|--------------------|
| В) | Отделка стен | обои |
| Г) | Полы | линолеум |
| 12 | Техническое состояние сантехнического оборудования: | |
| А) | Мойка | нет |
| В) | Ванная | удовлетворительное |
| Д) | Смесители | удовлетворительное |
| Е) | Унитаз | удовлетворительное |
| 13 | Техническое состояние отопительной системы: а) радиаторы | удовлетворительное |
| 14 | Наличие перепланировки | нет |

Отделка стен – обои, в ванной и туалете стены облицованы плиткой. Потолок окрашен известью. Покрытие пола – линолеум, в ванной и туалете – плитка.

На момент осмотра квартира нуждается в ремонте: обои местами отклеились, имеют дефекты, на потолке местами пятна. На кухне мойка демонтирована, в углу на месте нахождения мойки обои сняты, часть плитки отсутствует. В жилой комнате № 9 под окном обвалилась штукатурка.

2.3. Описание месторасположения объекта оценки

Квартира находится в доме № 8 в ба микрорайоне города Лисаковска. Город Лисаковск находится в верховье реки Тобол, в 18 километрах южнее станции Тобол, в 120 километрах к юго-западу от областного центра - города Костаная.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

прогнозирование потенциального валового дохода:

-для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

-для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;

применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При проведении анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации));

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогов, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое».

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Метод ВРМ позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

- 1) исследование рынка и сбор информации о ценах продаж (предложений) аналогичных объектов, анализ собранной информации на соответствие рыночной конъюктуре;
- 2) приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду и выбор уместных единиц сравнения;
- 3) с помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;
- 4) рыночная стоимость единицы сравнения или объекта оценки в целом определяется по разработанной математической модели.

Выводы:

Проанализировав выявленные требования, оценщики пришли к выводу, что в данном случае следует использовать сравнительный подход.

Сравнительный подход был применен, так как позволяет определить рыночную стоимость на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Оценщиком было принято решение отказаться от:

Метода соотнесения цены и дохода – при использовании данного метода оценщиком подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода аналогичных объектов – на основании вышеперечисленного оценщик отказался от применения данного метода.

Метода статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений) аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки. Но так как рынок аналогичных объектов недостаточно развит для применения статистических методов (слишком малая выборка), оценщик решил отказаться от применения данного метода. В связи с чем, в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнительного анализа продаж.

Затратный подход не применен, так как согласно Стандарту «Оценка стоимости недвижимого имущества», он рекомендуется к применению в случае, когда рынок купли-продажи или аренды ограничен, что не относится к данному случаю.

Доходный подход не применен, так как в данном случае может привести к искажению стоимости объекта.

3.2. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
- Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению стоимости объекта;
- Обобщение полученных результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

Метод сравнительного анализа:

- 1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- 2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- 3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения

(ценообразующим факторам)

с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

б) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов.

3.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Источником получения информации по данному методу является сайт <https://krisha.kz>, при помощи, которого подбираются объекты-аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому Объекту. Объекты – аналоги, используемые для оценки, приведены ниже.

| № п/п | Местонахождение, характеристика, источник информации, тел. | Адрес | Площадь, м ² | Цена продажи, тенге | Стоимость 1 кв.м., тенге |
|-------|--|-------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | https://krisha.kz/a/show/697141615 4-комнатная квартира, 76 м ² , 3/5 этаж, 7 микрорайон 9 — Школа гимназия 5, колледж 12 000 000 ₸ Лисаковск, панели Год постройки 1993 Этаж 3 из 5 Площадь, м ² 76 м ² , Площадь кухни — 14 м ² Санузел раздельный балкон и лоджия, состояние удовл. +7 775 521 6460 | г. Лисаковск, 7 микр., д.9 | 76 | 12 000 000 | 157 895 |
| 2 | https://krisha.kz/a/show/697337581 4-комнатная квартира, 97.3 м ² , 5/9 этаж, 4 микр.37 15 000 000 ₸ панельный Год постройки 1993 Этаж 5 из 9 Площадь, м ² 97.3 м ² , Площадь кухни — 9.9 м ² Санузел раздельный лоджия состояние удовл. С мебелью и техникой +7 777 649 0211 | г. Лисаковск, 4 микр., 37 | 97,3 | 15 000 000 | 154 162 |
| 3 | https://krisha.kz/a/show/694645339 4-комнатная квартира, 87 м ² , 4/5 этаж, 7 мкр 8 14 300 000 ₸ Лисаковск, панельный Год постройки 1986 Этаж 4 из 5 Площадь, м ² 87 м ² Состояние свежий ремонт Санузел раздельный продам квартиру в 7 мкр. два балкона, не угловая. в квартире тепло+7 777 491 9701 +7 775 185 3193 | г. Лисаковск, 7 мкр., д.8 | 87 | 14 300 000 | 164 367 |

Дата обращения к ссылкам - 25.09.2024г.

Тест на сравнимость выбранных аналогов с объектом оценки

| | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|------------|-----------|-----------|
| Цена предложения, тенге/м ² | 157 895 | 154 162 | 164 367 |
| Среднее значение | 158 808,00 | | |
| Стандартное отклонение | 5 163,40 | | |
| Коэффициент вариации | 3,25% | | |

Отклонение по ценам предложений составляет 5,69%.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значение 0,33 или 33%.

Исходя из этого, Оценщиком сделан вывод, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден.

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, необходимо провести корректировки цен предложений объектов-аналогов, которая представлена в таблице №1 – Таблица корректировок цен:

Табл. 1)

| Характеристика | Оцениваемый объект | | | |
|---|--|--|---|--|
| Источник информации | | https://krisha.kz | https://krisha.kz | https://krisha.kz |
| Месторасположение | РК, Костанайская область, г. Лисаковск, микр. 6А, д.8, кв.51 | РК, Костанайская область, г. Лисаковск, 7 микр., д.9 | РК, Костанайская область, г. Лисаковск, 4 микр., д.37 | РК, Костанайская область, г. Лисаковск, 7 микр., д.8 |
| Количество комнат | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Материал стен здания | ж/б панели | ж/б панели | ж/б панели | ж/б панели |
| Этаж | 8 (9) | 3 (5) | 5(9) | 4(5) |
| Площадь кв.м. (общая) | 88,50 | 76 | 97,3 | 87 |
| Санузел | раздельный | раздельный | раздельный | раздельный |
| Расположение квартиры | угловая | не угловая | не угловая | не угловая |
| Наличие балкона | есть | есть | есть | есть |
| Наличие мебели | условно отсутствует | нет | с мебелью | нет |
| Год постройки | 1995 | 1993 | 1993 | 1986 |
| Техническое состояние | нуждается в ремонте | удовлетворительное | удовлетворительное | хорошее |
| Цена предложения, тенге | | 12 000 000 | 15 000 000 | 14 300 000 |
| Поправка на переданные имущественные права, KZT | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 12000000 | 15000000 | 14300000 |
| Поправка на скидку с объявленной цены (торг+ риэлторские услуги), тенге | | -7% | -7% | -7% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 11160000 | 13950000 | 13299000 |
| Поправка на финансовые условия | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 11160000 | 13950000 | 13299000 |
| Поправка на условия продажи | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 11160000 | 13950000 | 13299000 |
| Поправка на время продажи | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 11160000 | 13950000 | 13299000 |
| Стоимость 1 кв.м., KZT | | 146842 | 143371 | 152862 |
| Величина поправки на месторасположение | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 146842 | 143371 | 152862 |
| Величина поправки на общую площадь | | -0,72% | 0,48% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 144059 | 152862 |
| Величина поправки на этажность квартиры | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 144059 | 152862 |
| Величина поправки на материал стен | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 144059 | 152862 |
| Величина поправки на угловое расположение | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 144059 | 152862 |
| Величина поправки на наличие мебели | | 0% | -7% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 133975 | 152862 |
| Величина поправки на тип санузла | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 145785 | 133975 | 152862 |
| Величина поправки на год постройки | | 0,8% | 0,8% | 3,6% |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 146951 | 135047 | 158365 |
| Величина поправки на тех. состояние | | 0,86 | 0,86 | 0,79 |
| Скорректированная стоимость, KZT | | 126378 | 116140 | 125108 |
| Средняя стоимость кв. м с учетом корректировки, KZT | 122 542 | | | |
| Общая площадь недвижимости кв.м | 88,5 | | | |
| Стоимость с округлением, KZT | 10 845 000 | | | |

Обоснование поправок

Корректировка на переданные имущественные права

Передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме.

Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту, в связи с чем, поправка не применялась.

Поправка на скидку с объявленной цены

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских фирм, реальная цена продажи объекта недвижимости отличается от цены предложения на 10-15% в меньшую сторону). Справочник оценщика № 2 (Столичная Палата оценщиков, 2024г.) для городских квартир в Костанайской области рекомендуется от 3 до 15%.

В нашем случае стоимость предложения уменьшена на величину -10%.

Корректировка на финансовые условия

Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения. Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, а способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, оценщиком делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки, в связи с чем, поправка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются: - сделки заключенные под давлением, ставящие одну сторону в невыгодное положение, - сделки заключенные под давлением, - особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки, - финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи, - особые условия налогообложения, - особые условия процедуры отчуждения собственности. Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, а чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, оценщиком делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной. В нашем случае данная поправка не применялась.

Корректировка на время продажи

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке во времени. Так как срок экспозиции на рынке объектов-аналогов уточнить не представляется возможным, данная поправка не применялась.

Корректировка на месторасположение

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров.

Рекомендации к использованию: Данные Справочника целесообразно применять в расчетах корректировки методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$K_{пл} = ((Soq^k / San^k) - 1) * 100\%$$

где $K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта; Soq^k – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k ; San^k – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k .

Степенной коэффициент принят на основании Справочника оценщика № 2, таблица 22 (Столичная Палата оценщиков, 2024г.) для квартир, составляет -0,05.

Тогда корректировки для первого и второго аналогов составят:

$$((88,5^{-0,05} / 76^{-0,05}) - 1) * 100\% = -0,72\%$$

$$((88,5^{-0,05} / 97,3^{-0,05}) - 1) * 100\% = +0,48\%$$

Поправка на этаж

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась.

Поправка на материал стен

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась.

Поправка на тип санузла

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась.

Поправка на наличие балкона

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась.

Поправка на наличие мебели

В нашем случае корректировка по данному фактору введена для второго аналога в размере -7%, так как он продается с мебелью и бытовой техникой. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Поправка на техническое состояние

В нашем случае данная корректировка рассчитана для всех аналогов, так как они находятся в лучшем состоянии, чем оцениваемый объект. Расчет корректировки производится на основании табл.18, (Справочник оценщика 2024, Столичная Палата оценщиков) по формуле:

$K_c = K_o / K_a = 0,77 / 0,92 = 0,83;$

Для первого и второго аналога

$K_c = 0,77 / 0,89 = 0,86;$

Для третьего аналога:

$K_c = 0,77 / 0,97 = 0,79.$

Где K_c – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки; K_o и K_a – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние оцениваемого объекта и аналогов соответственно.

Корректировка на год постройки/материал стен

Рассчитаем данную корректировку с учетом нормативного срока службы жилых зданий и физического износа.

Нормативный срок службы жилых зданий принят согласно (Столичная Палата оценщиков, 2024г.) для зданий:

| Общественные здания | Нормативный срок службы, лет |
|--|------------------------------|
| Здания многоэтажные (более 2 этажей); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными перекрытиями и покрытиями с повышенной антикоррозионной защитой, с площадью пола более 5000 кв. м, приплотинные и подземные здания гидро-, гидроаккумулирующих электростанций | 100 |

| Расчет поправки на материал стен/год постройки | | | | |
|--|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Наименование | Оцениваемый объект | аналог №1 | аналог №2 | аналог №3 |
| Год постройки | 1 995 | 1 993 | 1 993 | 1 986 |
| Срок эксплуатации, лет | 29 | 31 | 31 | 38 |
| Нормативный срок службы, лет | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Физический износ | 29% | 31% | 31% | 38% |
| Доля конструктивных элементов КО-Инвест | среднее значение | 40% | 40% | 40% |
| Корректировка на физ.износ, % | | 0,8% | 0,8% | 3,6% |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления составляет: **10 845 000 (Десять миллионов восьмьсот сорок пять тысяч) тенге.**

3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения величины оценочной стоимости объекта недвижимости оценщиками был применен сравнительный подход. Принято считать, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: месторасположение, уровень и качество отделки помещения, состояние здания и т. д.

Так из результатов исследования, произведенного с целью определения рыночной стоимости объектов недвижимости, следует, что стоимость указанного объекта составляет:

10 845 000 (Десять миллионов восемьсот сорок пять тысяч) тенге.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Республика Казахстан, Костанайская область, г.Лисаковск, мкр.6А, д.8, кв.51, с учетом округления составляет:

10 845 000 (Десять миллионов восемьсот сорок пять тысяч) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан. При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Исполнители:

Оценщик

Коробовская С.И.

Фотографии объекта
Жилой дом (вид снаружи)



Входная дверь в подъезд



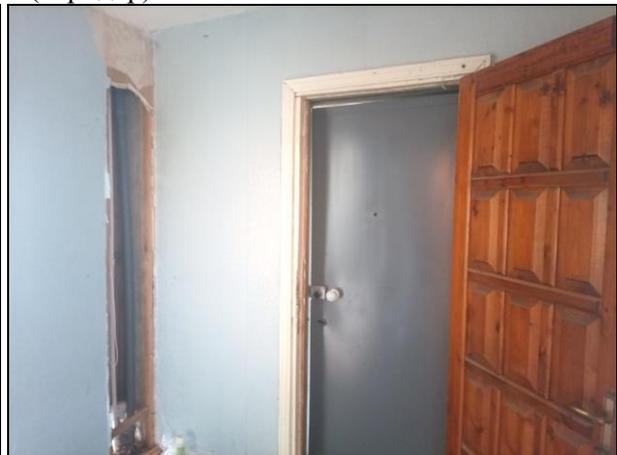
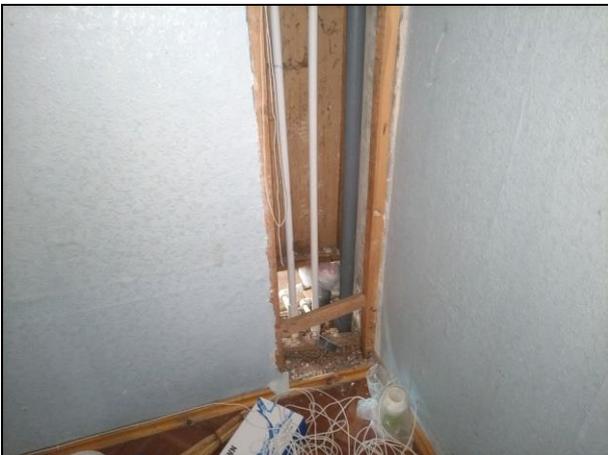
Лестничный марш



Входная дверь в квартиру



Комната № 1 (коридор)



Комната № 4 (кухня)



Комната № 11 (жилая комната)

Комната № 10 (жилая комната)



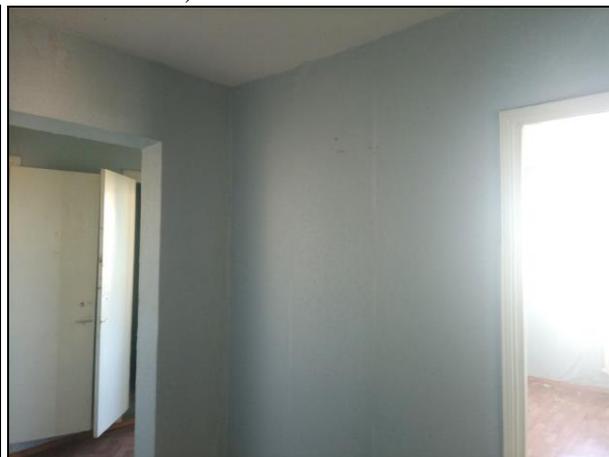
Комната № 9 (жилая комната)



Комната № 8 (жилая комната)



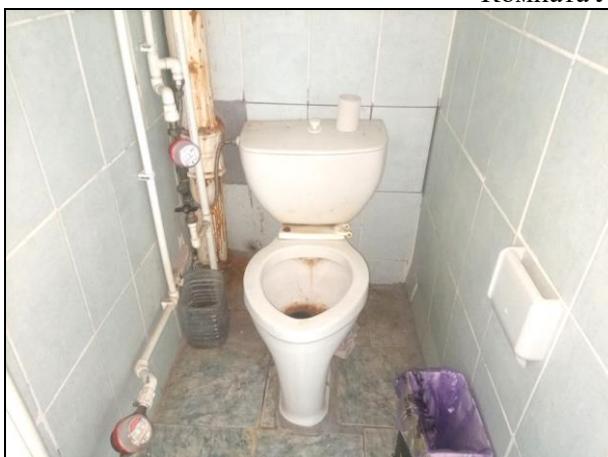
Комната № 7 (жилая комната)



Комната № 5 (ванная)



Комната № 6 (туалет)



Лоджия



Объекты – аналоги, используемые при расчете сравнительным подходом.

krisha.kz/a/show/697141615

4-комнатная квартира, 76 м², 3/5 этаж, 7 микрорайон 9 — Школа гимназия 5, колледж

12 000 000 ₸

Город Лисаковск, Костанайская обл.
Тип дома кирпичный
Год постройки 1993
Этаж 3 из 5
Площадь, м² 76 м², Площадь кухни — 14 м²
Санузел раздельный
Балкон балкон и лоджия

Продлить Отправить в ТОП Срочно, торг

Объявление на карте

О квартире

| | | | |
|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| Балкон остеклен да | Дверь металлическая | Телефон отдельный | Интернет через TV кабель |
| Пол линолеум | Потолки 2.5 м | Бывшее общежитие нет | Возможен обмен |

Возможен обмен

Описание

Неугловая, улучшенная, комнаты изолированы, кладовка, счетчики.

хорошая, большая, для большой семьи, разнополых Детей

Автор объявления
Хозяин недвижимости
Ответил риелтор?
[Сообщите нам](#)

krisha.kz/a/show/697337581

4-комнатная квартира, 97.3 м², 5/9 этаж, 4 37

15 000 000 ₸

Город Лисаковск, Костанайская обл.
Тип дома панельный
Год постройки 1993
Этаж 5 из 9
Площадь, м² 97.3 м², Площадь кухни — 9.9 м²
Санузел раздельный
Балкон лоджия

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

krisha.kz ID697337581

Автор объявления
Хозяин недвижимости
Ответил риелтор?
[Сообщите нам](#)

+7 777 649 0211

krisha.kz/a/show/694645339

4-комнатная квартира, 87 м², 4/5 этаж, 7 мкр 8

14 300 000 ₸

Город Лисаковск, Костанайская обл.
 Тип дома панельный
 Год постройки 1986
 Этаж 4 из 5
 Площадь, м² 87 м²
 Состояние свежий ремонт
 Санузел раздельный

Автор объявления
Хозяин недвижимости
 Ответил риелтор?
 Сообщите нам

+7 777 491 9701
 +7 775 185 3193

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Срочно, торг



ID694645339

krisha.kz

Приложение №3
 к Отчету об оценке № 149-24/2

Карта – схема объекта

