



Отчёт об оценке

рыночной стоимости недвижимости, расположенной в Алтайском крае и принадлежащей ООО «МАК-ИНВЕСТ»

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: № 160-22/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 20.09.2022 г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 13.09.2022 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «МАК-ИНВЕСТ» в лице конкурсного управляющего Газизова Р. Ф.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2022 г.

Конкурсному управляющему
ООО «МАК-ИНВЕСТ»
Газизову Р. Ф.

Уважаемый Радик Фаатович!

В соответствии с договором № 160-22 от 09 августа 2022 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости квартир и индивидуальных жилых домов, принадлежащих ООО «МАК-ИНВЕСТ».

Дата оценки – 13 сентября 2022 года

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.
Итоговая величина стоимости объекта¹

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
1	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Научный Городок, д.12, кв. 40, Площадь 40,8 кв. м.	1 960 000
2.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26, Жилой дом площадь 78,1 кв. м.	2 015 000
2.2.	Земельный участок 1095 кв. м.	553 000
3.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, Жилой дом площадь 153,4 кв. м.	2 476 000
3.2.	Земельный участок 1338 кв. м.	611 000
4.1.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, Жилой дом площадь 258,2 кв. м.	7 115 000
4.2.	Земельный участок площадь 1221 кв. м.	1 239 000
5	Алтайский край, городской округ Барнаул, раб. Пос. Южный, ул. Чайковского, д. 10, кв.19, Площадь 31,5 кв. м.	2 153 000
6	Алтайский край, городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв. 59, Площадь 42,5 кв. м.	2 503 000
7	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5, Площадь 65,9 кв. м.	2 830 000
8	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв. м.	3 097 000
9	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв. м.	1 630 000
10	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв. м.	2 304 000
11	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв. м.	2 068 000
12	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажников, д. 20, кв. 54, Площадь 87,8 кв. м.	3 730 000
13	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51, Площадь 29,8 кв. м.	2 006 000
14	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кашеевой, д.20, кв.296,	3 027 000

¹ В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

	Площадь 59,5 кв. м.	
15	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажных, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12, корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв. м.	1 709 000
16	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв. м.	1 982 000
17	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв. м.	2 697 000
18	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв. м.	3 181 000
19	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв. м.	3 021 000
20	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв. м.	1 871 000
21	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв. м.	3 561 000
22	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв. м.	2 442 000
23	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв. м.	1 346 000
24	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв. м.	1 257 000
25	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв. м.	3 518 000
26	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв. м.	2 256 000
27	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв. м.	1 666 000
28	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв. м.	1 397 000
29	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв. м.	2 170 000
30	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв. м.	2 113 000
31	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв. м.	2 765 000
32	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв. м.	915 000
33	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв. м.	2 592 000
34	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	2 490 000
35	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв. м.	652 000
36	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв. м.	2 972 000
37	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрят, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв. м.	2 598 000
38	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв. м.	4 937 000
39	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв. м.	2 692 000
40	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв. м.	2 849 000
41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв. м.	2 766 000
42	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв. м.	2 089 000
43	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв. м.	2 734 000
44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв. м.	3 254 000
45	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв. м.	4 086 000
46	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв. м.	3 244 000
47	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв. м.	3 494 000
48	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв. м.	4 714 000
49	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв. м.	2 518 000
50	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв. м.	4 194 000
51	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв. м.	2 311 000
52	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв. м.	2 131 000
53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв. м.	2 169 000
54	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв. м.	2 120 000
55	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Г. Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв. м.	1 277 000
56	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв. м.	2 262 000
57	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв. м.	2 412 000
58	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв. м.	2 928 000
59	Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12, Площадь 77,5 кв. м.	3 416 000
60	Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5, Площадь 11,9 кв. м.	521 000
61	Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2, Площадь 58,8 кв. м.	2 303 000
62	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59, Площадь 20,4 кв. м.	1 227 000
63	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв. м.	1 903 000
64	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8 микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв. м.	1 925 000
65	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв. м.	1 335 000
66	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12, Площадь 55,6 кв. м.	1 844 000
	ИТОГО:	168 143 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	6
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	11
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	14
2.1. Задание на оценку	14
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	14
2.3. Сведения о Заказчике оценки	14
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	14
2.5. Декларация качества оценки.....	16
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	17
2.8. Общие понятия и определения	18
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	20
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	21
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	21
3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки	21
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	25
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	26
4.1. Анализ рынка	26
4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	26
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект	36
4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	45
4.1.5. Оценка ликвидности	47
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	49
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	49
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	49
6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки	51
6.3.1. Метод сравнения продаж.....	51
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	53
7.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	53
7.1.1. Расчёт объектов оценки – индивидуальных жилых домов с земельными участками.....	54
7.1.1.1 <i>Определение рыночной стоимости земельного участка.....</i>	54
7.1.1.2 <i>Определение рыночной стоимости жилых домов</i>	64
7.1.2. Расчёт объектов оценки – жилых квартир.....	74
7.1.2.1 <i>Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в МО ГО Барнаул</i>	81
7.1.2.2 <i>Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в городе Новоалтайск</i>	129
7.1.2.3 <i>Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в городе Бийск</i>	143
7.2. Согласование результатов.....	152
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	155
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	155
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки...	155
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов	155
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	157

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №160-22 от 09 августа 2022 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки

№	Кадастровый номер	Адрес, площадь	Год постройки дома	Материал стен дома
1	22:61:010815:1448	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Научный Городок, д.12, кв. 40, Площадь 40,8 кв. м.	1966	кирпич
2.1.	22:61:011226:25	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26, Жилой дом площадь 78,1 кв. м.,	1990	кирпич
2.2.	22:61:011226:8	Земельный участок 1095 кв. м.	частная собственность	земли населённых пунктов
3.1.	22:61:011263:49	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, Жилой дом площадь 153,4 кв. м.,	1995	кирпич
3.2.	22:61:011263:0031	Земельный участок 1338 кв. м.	частная собственность	земли населённых пунктов
4.1.	22:61:021020:185	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, Жилой дом площадь 258,2 кв. м.	2006	кирпич
4.2.	22:61:021020:2	Земельный участок площадь 1221 кв. м.	частная собственность	земли населённых пунктов
5	22:61:042103:994	Алтайский край, городской округ Барнаул, раб. Пос. Южный, ул. Чайковского, д.10, кв.19, Площадь 31,5 кв. м.	1968	кирпич
6	22:61:042105:993	Алтайский край, городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв. 59, Площадь 42,5 кв. м.	1967	панель
7	22:61:050403:356	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5, Площадь 65,9 кв. м.	1998	панель
8	22:63:010112:647	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв. м.	1963	монолит
9	22:63:010401:1210	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв. м.	1984	панель
10	22:63:010401:1401	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв. м.	1984	панель
11	22:63:010401:2419	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв. м.	1983	панель
12	22:63:010401:4974	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажников, д. 20, кв. 54, Площадь 87,8 кв. м.	1983	панель
13	22:63:010401:532	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51, Площадь 29,8 кв. м.	1983	панель
14	22:63:010401:7256	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кашеевой, д.20, кв.296, Площадь 59,5 кв. м.	1983	панель
15	22:63:010401:9179	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12, корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв. м.,	1985	панель
16	22:63:010403:439	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв. м.	1974	панель
17	22:63:010409:2378	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв. м.	1977	панель
18	22:63:010416:3121	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв. м.	1988	панель
19	22:63:010416:5275	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв. м.	1988	панель
20	22:63:010528:4212	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв. м.	1979	панель
21	22:63:010640:930	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв. м.	-	панель
22	22:63:020307:731	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв. м.	1964	панель
23	22:63:020308:1418	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв. м.	1957	кирпич

24	22:63:020308:416	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв. м.	1958	кирпич
25	22:63:020308:819	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв. м.	1958	кирпич
26	22:63:020310:472	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв. м.	1960	кирпич
27	22:63:020321:271	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмилиии Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв. м.	1969	кирпич
28	22:63:020322:626	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв. м.	1967	кирпич
29	22:63:020330:620	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв. м.	1949	кирпич
30	22:63:020336:495	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв. м.	1964	панель
31	22:63:020347:1410	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв. м.	1979	панель
32	22:63:020347:231	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв. м.	1970	кирпич
33	22:63:020353:181	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв. м.	1982	панель
34	22:63:020426:259	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	1987	панель
35	22:63:020513:125	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв. м.	1946	кирпич
36	22:63:020520:511	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв. м.	1972	кирпич
37	22:63:020521:472	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрят, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв. м.	1968	кирпич
38	22:63:020616:373	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв. м.	1955	кирпич
39	22:63:020618:515	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв. м.	1962	кирпич
40	22:63:020618:698	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв. м.	1965	кирпич
41	22:63:020624:272	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв. м.	1948	шлакоблок
42	22:63:020624:449	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв. м.	1962	кирпич
43	22:63:030134:1147	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв. м.	1983	кирпич
44	22:63:030311:3712	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв. м.	2003	панель
45	22:63:030311:4228	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв. м.	1991	панель
46	22:63:030311:786	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв. м.	1990	панель
47	22:63:030405:2458	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв. м.	1992	панель
48	22:63:030405:3164	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв. м.	1992	панель
49	22:63:030410:2807	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв. м.	1993	панель
50	22:63:030416:886	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв. м.	2000	кирпич
51	22:63:030509:2058	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв. м.	нет данных	нет данных
52	22:63:030509:3670	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв. м.	нет данных	нет данных
53	22:63:030509:758	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв. м.	нет данных	нет данных
54	22:63:030509:760	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв. м.	нет данных	нет данных
55	22:63:040214:1061	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Георгия Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв. м.	1967	кирпич
56	22:63:040247:479	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв. м.	1994	кирпич
57	22:63:040435:1842	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв. м.	1981	панель
58	22:63:050146:53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв. м.	1963	кирпич
59	22:65:011712:119	Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1,	1992	кирпич

		кв.12, Площадь 77,5 кв. м.		
60	22:65:011713:35276	Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5, Площадь 11,9 кв. м.	1970	кирпич
61	22:65:011713:37634	Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2, Площадь 58,8 кв. м.	1981	панель
62	22:69:020326:765	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59, Площадь 20,4 кв. м.	1974	кирпич
63	22:69:020339:740	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв. м.	1967	кирпич
64	22:69:020342:85	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8 микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв. м.	1984	панель
65	22:69:050201:392	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв. м.	1977	панель
66	22:69:050202:468	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12, Площадь 55,6 кв. м.	1964	кирпич

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.
Результаты оценки, руб.

№	Адрес, площадь	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Научный Городок, д.12, кв. 40, Площадь 40,8 кв. м.	Не применялся	1 960 000	Не применялся
2.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26, Жилой дом площадь 78,1 кв. м.,	Не применялся	2 015 423	Не применялся
2.2.	Земельный участок 1095 кв. м.	Не применялся	553 265	Не применялся
3.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, Жилой дом площадь 153,4 кв. м.,	Не применялся	2 475 782	Не применялся
3.2.	Земельный участок 1338 кв. м.	Не применялся	611 466	Не применялся
4.1.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, Жилой дом площадь 258,2 кв. м.	Не применялся	7 115 000	Не применялся
4.2.	Земельный участок площадь 1221 кв. м.	Не применялся	1 239 000	Не применялся
5	Алтайский край, городской округ Барнаул, раб. Пос. Южный, ул. Чайковского, д.10, кв.19, Площадь 31,5 кв. м.	Не применялся	2 153 000	Не применялся
6	Алтайский край, городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв. 59, Площадь 42,5 кв. м.	Не применялся	2 503 000	Не применялся
7	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5, Площадь 65,9 кв. м.	Не применялся	2 830 000	Не применялся
8	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв. м.	Не применялся	3 097 080	Не применялся
9	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв. м.	Не применялся	1 629 570	Не применялся
10	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв. м.	Не применялся	2 304 342	Не применялся
11	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв. м.	Не применялся	2 067 855	Не применялся
12	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажник, д. 20, кв. 54, Площадь 87,8 кв. м.	Не применялся	3 730 000	Не применялся
13	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51,	Не применялся	2 005 868	Не применялся

	Площадь 29,8 кв. м.			
14	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кащеевой, д.20, кв.296, Площадь 59,5 кв. м.	Не применялся	3 027 122	Не применялся
15	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12, корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв. м.,	Не применялся	1 709 407	Не применялся
16	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв. м.	Не применялся	1 982 380	Не применялся
17	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв. м.	Не применялся	2 697 219	Не применялся
18	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв. м.	Не применялся	3 180 563	Не применялся
19	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв. м.	Не применялся	3 021 193	Не применялся
20	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв. м.	Не применялся	1 870 963	Не применялся
21	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв. м.	Не применялся	3 560 548	Не применялся
22	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв. м.	Не применялся	2 442 240	Не применялся
23	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв. м.	Не применялся	1 345 624	Не применялся
24	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв. м.	Не применялся	1 257 286	Не применялся
25	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв. м.	Не применялся	3 518 006	Не применялся
26	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв. м.	Не применялся	2 255 565	Не применялся
27	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв. м.	Не применялся	1 666 276	Не применялся
28	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв. м.	Не применялся	1 396 606	Не применялся
29	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв. м.	Не применялся	2 170 368	Не применялся
30	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв. м.	Не применялся	2 113 193	Не применялся
31	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв. м.	Не применялся	2 764 612	Не применялся
32	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв. м.	Не применялся	914 705	Не применялся
33	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв. м.	Не применялся	2 591 919	Не применялся
34	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	Не применялся	2 489 719	Не применялся

35	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв. м.	Не применялся	652 103	Не применялся
36	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв. м.	Не применялся	2 971 906	Не применялся
37	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрьт, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв. м.	Не применялся	2 597 820	Не применялся
38	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв. м.	Не применялся	4 936 506	Не применялся
39	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв. м.	Не применялся	2 692 325	Не применялся
40	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв. м.	Не применялся	2 848 896	Не применялся
41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв. м.	Не применялся	2 765 605	Не применялся
42	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв. м.	Не применялся	2 089 128	Не применялся
43	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв. м.	Не применялся	2 733 871	Не применялся
44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв. м.	Не применялся	3 254 354	Не применялся
45	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв. м.	Не применялся	4 086 473	Не применялся
46	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв. м.	Не применялся	3 243 828	Не применялся
47	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв. м.	Не применялся	3 494 050	Не применялся
48	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв. м.	Не применялся	4 714 486	Не применялся
49	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв. м.	Не применялся	2 518 488	Не применялся
50	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв. м.	Не применялся	4 194 485	Не применялся
51	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв. м.	Не применялся	2 311 377	Не применялся
52	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв. м.	Не применялся	2 130 520	Не применялся
53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв. м.	Не применялся	2 168 991	Не применялся
54	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв. м.	Не применялся	2 119 890	Не применялся
55	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Георгия Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв. м.	Не применялся	1 277 208	Не применялся
56	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв. м.	Не применялся	2 262 335	Не применялся
57	Алтайский край, г. Барнаул, ул.	Не применялся	2 411 666	Не применялся

	Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв. м.			
58	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв. м.	Не применялся	2 928 080	Не применялся
59	Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12, Площадь 77,5 кв. м.	Не применялся	3 416 000	Не применялся
60	Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5, Площадь 11,9 кв. м.	Не применялся	521 000	Не применялся
61	Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2, Площадь 58,8 кв. м.	Не применялся	2 303 000	Не применялся
62	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59, Площадь 20,4 кв. м.	Не применялся	1 227 000	Не применялся
63	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв. м.	Не применялся	1 902 642	Не применялся
64	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8 микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв. м.	Не применялся	1 925 196	Не применялся
65	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв. м.	Не применялся	1 335 182	Не применялся
66	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12, Площадь 55,6 кв. м.	Не применялся	1 844 000	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.
Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
1	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Научный Городок, д.12, кв. 40, Площадь 40,8 кв. м.	1 960 000
2.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26, Жилой дом площадь 78,1 кв. м.	2 015 000
2.2.	Земельный участок 1095 кв. м.	553 000
3.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, Жилой дом площадь 153,4 кв. м.	2 476 000
3.2.	Земельный участок 1338 кв. м.	611 000
4.1.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, Жилой дом площадь 258,2 кв. м.	7 115 000
4.2.	Земельный участок площадь 1221 кв. м.	1 239 000
5	Алтайский край, городской округ Барнаул, раб. Пос. Южный, ул. Чайковского, д. 10, кв.19, Площадь 31,5 кв. м.	2 153 000
6	Алтайский край, городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв. 59, Площадь 42,5 кв. м.	2 503 000
7	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5, Площадь 65,9 кв. м.	2 830 000
8	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв. м.	3 097 000
9	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв. м.	1 630 000
10	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв. м.	2 304 000
11	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв. м.	2 068 000
12	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажников, д. 20, кв. 54, Площадь 87,8 кв. м.	3 730 000
13	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51, Площадь 29,8 кв. м.	2 006 000
14	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кашеевой, д.20, кв.296, Площадь 59,5 кв. м.	3 027 000
15	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12,	1 709 000

	корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв. м.	
16	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв. м.	1 982 000
17	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв. м.	2 697 000
18	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв. м.	3 181 000
19	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв. м.	3 021 000
20	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв. м.	1 871 000
21	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв. м.	3 561 000
22	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв. м.	2 442 000
23	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв. м.	1 346 000
24	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв. м.	1 257 000
25	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв. м.	3 518 000
26	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв. м.	2 256 000
27	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв. м.	1 666 000
28	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв. м.	1 397 000
29	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв. м.	2 170 000
30	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв. м.	2 113 000
31	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв. м.	2 765 000
32	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв. м.	915 000
33	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв. м.	2 592 000
34	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	2 490 000
35	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв. м.	652 000
36	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв. м.	2 972 000
37	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрят, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв. м.	2 598 000
38	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв. м.	4 937 000
39	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв. м.	2 692 000
40	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв. м.	2 849 000
41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв. м.	2 766 000
42	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв. м.	2 089 000
43	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв. м.	2 734 000
44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв. м.	3 254 000
45	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв. м.	4 086 000
46	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв. м.	3 244 000
47	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв. м.	3 494 000
48	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв. м.	4 714 000
49	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв. м.	2 518 000
50	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв. м.	4 194 000
51	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв. м.	2 311 000
52	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв. м.	2 131 000
53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв. м.	2 169 000
54	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв. м.	2 120 000
55	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Г. Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв. м.	1 277 000
56	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв. м.	2 262 000
57	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв. м.	2 412 000
58	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв. м.	2 928 000
59	Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12, Площадь 77,5 кв. м.	3 416 000
60	Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5, Площадь 11,9 кв. м.	521 000
61	Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2, Площадь 58,8 кв. м.	2 303 000
62	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59, Площадь 20,4 кв. м.	1 227 000
63	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв. м.	1 903 000
64	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8 микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв. м.	1 925 000
65	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв. м.	1 335 000
66	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12, Площадь 55,6 кв. м.	1 844 000
	ИТОГО:	168 143 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество: 3 жилых индивидуальных дома с земельными участками, жилые квартиры в количестве 63 единицы. Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество: - 3 жилых индивидуальных дома с земельными участками; - жилые квартиры в количестве 63 единицы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Правообладатель (правообладатели): ООО «МАК-ИНВЕСТ»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	13 сентября 2022г.
Дата составления отчёта	20 сентября 2022г.
Порядковый номер отчёта	160-22/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «МАК-ИНВЕСТ» в лице конкурсного управляющего Газизова Р. Ф., действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-191284/21 от 31 мая 2022г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 7718005375, ОГРН 1147748140022 от 22.12.2014г. Место нахождения: 107113, город Москва, улица Лобачика, дом 17, ком 29.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое	ООО «Ребус»
---------------------------	-------------

лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № № 2030041-0414781/22 ОО от 05 июля 2022г. сроком действия с 10.07.2022 по 09.07.2023, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 25 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 20 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 028486-1 от 18.08.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «CleverPark»), оф. 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 2030041-0411244/22 ОО от 07 июля 2022г. сроком действия с 10.07.2022 по 09.07.2023, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо

деятельности в РФ»	не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
--------------------	---

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части 2 статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в данной саморегулируемой организации.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств.
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-98484763 от 20.06.2022г.
2. Справка от Заказчика с указанием характеристик и параметров объектов оценки.
3. Инвентаризационная опись № 2 от 08.08.2022г.
4. Инвентаризационная опись № 1 от 08.08.2022г.

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена из сети Интернет.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки²

Алтайский край — субъект Российской Федерации. Входит в Сибирский федеральный округ, является частью Западно-Сибирского экономического района.

Образован 28 сентября 1937 года. Административный центр — город Барнаул.

Рисунок 1.

Карта Алтайского края.



Барнаул — город в России, административный центр Алтайского края (с 1937 года) и одноимённого городского округа. Население города — 627 789 (2022) человек. Расположен на юге Западной Сибири в месте впадения реки Барнаулки в Обь. Возник в 1730-х годах и развивался как посёлок при сереброплавильном заводе Акинфия Демидова. В настоящее время крупный транспортный узел, промышленный, культурный, медицинский и образовательный центр Сибири. Имеет статус «Город трудовой доблести».

Административное деление Барнаула. В состав города входят пять внутригородских районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный, не имеющих статуса муниципальных образований. К районам относятся 5 сельских (поселковых) администраций, которым подчинены 24 сельских населённых пункта и 1 посёлок городского типа, вместе с которыми город образует муниципальное образование город Барнаул со статусом городского округа.

Экономика.

Промышленность. Большинство крупных промышленных предприятий находятся в северной, западной и южной частях города. Основу промышленного комплекса составляют 126 крупных и средних предприятий с численностью 22 тысячи работников. Индекс промышленного производства в Барнауле составляет 105,5 %. Наибольший рост объёмов показывают предприятия по производству транспортных средств, оборудования и металлообработки; химической отрасли; перерабатывающей отрасли. В 2017 году промышленные предприятия Барнаула отгрузили товаров собственного производства, выполнили работ и услуг на сумму 82,6 млрд рублей. Доля Барнаула в общем объёме отгруженной промышленной продукции Алтайского края занимает 23,7 %.

Торговля и сфера услуг.

В сфере услуг и торговли занято более 100 тысяч человек. Оборот розничной торговли в 2016 году составил 64 млрд рублей.

Основные площади объектов торговли: торгово-развлекательные центры Galaxy, «Алтай», «Весна», «Европа», «Огни», «Сити-центр», «Пионер», «Арена», гипермаркеты Metro Cash & Carry, «Ашан», «Лента», а также DIY-гипермаркеты (строительные): «Арсидом», «Знак», «Формула М2», «Леруа Мерлен».

Транспорт.

Барнаул — крупный транспортный узел, находится на подъезде от федеральной автомагистрали Р256 «Чуйский тракт». Здесь начинается федеральная трасса А322 Барнаул — Рубцовск — граница с Республикой Казахстан, которая входит в азиатский маршрут АН64 и связывает Барнаул с Павлодаром, Семипалатинском, Нур-Султаном, Кокшетау и Петропавловском. Через город проходят Средсиб, Южсиб и Турксиб, территориально относящиеся к Западно-Сибирской железной дороге. Расположенная в городе одноимённая железнодорожная станция является главной в Алтайском регионе Западно-Сибирской железной дороги. Международный аэропорт имени Г. С. Титова находится в 17 км к западу от города. На Оби существует грузовой речной порт. Пассажирооборот барнаульского автовокзала составляет в среднем 4500 человек в сутки. Город связан автобусными сообщениями со всеми 60-ю районами Алтайского края, а также с соседними регионами.

Здравоохранение.

Система здравоохранения Барнаула состоит из 230 лечебно-профилактических учреждений. Действуют 15 краевых специализированных центров и межрайонных отделений, 30 городских больниц, в том числе 3 детских и 2 детских инфекционных, госпиталь, 21 санаторий, 4 родильных дома, 53 поликлиники, из них 7 детских и 2 стоматологических, 9 муниципальных аптек. Коечный фонд муниципальных больниц составляет 5000 единиц. Работают травмпункты, женские консультации, станции переливания крови, психиатрические диспансеры.

Новоалта́йск — город (с 8 мая 1942 года) в Алтайском крае России. Административный центр Первомайского района, в состав которого не входит. Образует городской округ город Новоалтайск.

Расположен у правого берега реки Оби, в нижнем течении его правого притока реки Чесноковки, около 12 км от центра города Барнаула (напротив него через р. Обь). Городской округ Новоалтайска граничит на юго-западе с городским округом города Барнаула, на востоке, севере, юге и северо-западе — с Первомайским районом Алтайского края.

Крупный транспортный узел, станция Алтайская входит в десятку самых крупных железнодорожных узлов РФ. Площадь города — 72,2 км², городского округа — 74,94 км. Население — 74 586 человек.

Основные промышленные и коммунально-складские предприятия сосредоточены в границах Южного промышленного узла и в северо-западной части города, вдоль полосы отвода железной дороги. Территория северной и частично юго-западной части Южного жилого района застроена одноэтажной индивидуальной жилой застройкой. Южная и северная части Центрального жилого района формируют деловой и административный центры, вокруг которых сосредоточены компактные жилые микрорайоны, имеющие чёткую планировочную структуру с этажностью застройки от 4-х до 16-ти этажей.

Город находится в лесостепной зоне Западно-Сибирской низменности с резко континентальным климатом, в зоне рискованного земледелия. Среднегодовая температура воздуха: 2 °С. Абсолютный минимум январской температуры: -52 °С. Абсолютный максимум температуры июля: +38 °С. За год выпадает 437 мм осадков, 65 % которых приходится на тёплый период. Снежный покров лежит в среднем с начала октября до конца марта, достигая зимой в среднем 1200 мм высоты.

Экономика.

Расположение Новоалтайска в 12 км к востоку от Барнаула, исторически сложившиеся тесные производственные, экономические и культурно-бытовые связи с краевым центром, наличие развитой производственной сферы, выгодное территориальное расположение, определяют значение города как крупного железнодорожного узла, производственного, промышленного и транспортного центра на территории Алтайского края.

Действуют крупная сортировочная железнодорожная станция Алтайская, предприятия Западно-Сибирской железной дороги, ОАО «Алтайвагон», ОАО «Новоалтайский завод железобетонных изделий имени Г. С. Иванова», ЗАО «Алтайкровля», ОАО «Белоярский мачтопропиточный завод» (до 1959 года являлся шпалопропитывающим и принадлежал МПС), ряд предприятий ГУП «Алтайавтодор». С 2011 года функционирует логистический распределительный центр торговой сети «Мария-Ра».

Бийск

Бийск — город в Алтайском крае России. Крупный научный и промышленный центр Южной Сибири, второй по численности населения город Алтайского края. Наукоград.

Город краевого значения, административный центр Бийского района, в состав которого не входит. Вместе с рядом населённых пунктов образует городской округ город Бийск. Население 198 433 человек.

Расположен в юго-восточной части Алтайского края на реке Бие, недалеко от её слияния с рекой Катунью. Город находится на юго-западном склоне Бийско - Чумышской возвышенности, лежит, в основном, на узкой луговой правой террасе Бии и круто поднимающемся склоне нагорного лёссового плато. Часть города расположена на левом низменном берегу, примыкая к сосновым борам. Правобережная и левобережная части Бийска соединены тремя мостами.

Город является начальным пунктом Чуйского автомобильного тракта, идущего через Алтай к границе с Монголией. Расстояние до города Барнаула 157 км, до казахстанского Усть-Каменогорска 339 км, до Новосибирска 355 км, до Москвы 3735 км. До границы с Казахстаном 210 км, до границы с Монголией 617 км

Промышленность Бийска

Тепловой энергией часть города на правом берегу и часть предприятий обеспечивает Бийская ТЭЦ (ранее входившая в состав АО "СИБЭКО" под руководством Абызова М. Н., сейчас входит в состав Сибирской генерирующей компании(СГК)), отпуск электрической энергии Бийской ТЭЦ производится в ЦДР "ФОРЭМ". Заречную часть города тепловой энергией на условиях концессии обеспечивает СГК, МУП города Бийска Водоканал курирует три малых котельных. Электроснабжение города осуществляет АО "Алтайкрайэнерго" (Бийские ВЭС, Бийские МЭС)

Газоснабжение по городу в основном производится сжиженным газом ООО "Алтайкрайгаз". Активно газифицируется частный сектор (Заречье, Мочище, Спичка, пос. Нагорный), газифицирована одна малая котельная №6. Частично обеспечены природным газом ПАО Газпром Новосибирскгазораспределение.

В Бийске находится Институт проблем химико-энергетических технологий Сибирского отделения РАН. 21 ноября 2005 года постановлением Правительства РФ городу присвоен статус наукограда.

В этот же момент к городу были присоединены посёлки "Сорокино", "Фоминское", "Жаворонки", "Боровой", "Новый", "Нагорный", "Восточный", "Пухоперовая фабрика", "Нефтебаза", ст. "Чемровка", "Пригородный" (численность населения с 2005 года в городе Бийске стала указываться с учётом населения этих поселков, ранее не входящих в городской конгломерат)

В состав научно-производственного комплекса входят:

- ФКП «Сибприбормаш»,
- АО федеральный научно-производственный центр «Алтай» (оборонный комплекс),
- ФКП "Бийский олеумный завод" (производство взрывчатых веществ, серной кислоты, лакокрасочной продукции, агрессивных окислителей),
- ЗАО «ПО «Спецавтоматика» (разработка и производство оборудования и систем пожаротушения. Узлы управления АСПТ, приборы, датчики, насосные пожарные станции, разработка нормативной документации. Входит в корпорацию "СистемСервис" г. Москва и Университет комплексных систем безопасности и инженерного обеспечения г. Москва. 28 автономных монтажно-производственных филиалов на территории России.
- ЗАО «Источник плюс» (производство порошковых и водяных огнетушителей с пуском от пиропатронов)
- АО "Бийский котельный завод ". (Ранее занимался производством котельного оборудования. На данный момент близок к ликвидации),
- ЗАО «Алтайвитамины» (Производство лекарственных средств, витаминов, витаминотравяных сборов. Первый разработал препараты для лечения ожогов 3-4 степени.),
- компания «Эвалар» (Фармокологическая корпорация, включает в себя АО "Эвалар", АО "ФармВест", аптечная сеть "Эвалар". Производство лекарственных средств, биодобавок, микроцеллюлозы),
- АО «Алтайская крупа» (производитель круп, хлопьев и муки) и другие

Казённая Заимка — посёлок в Алтайском крае России. Входит в городской округ город Барнаул. Административно подчинён Научногородокской сельской администрации Ленинского района города Барнаула. Численность населения – 2769 человек.

Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки-жилых домов, расположенных посёлке Казённая Заимка

Наименование показателя	Адрес объекта	Значение показателя
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26 Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18	Индивидуальный жилой дом расположен в посёлке Казённая Заимка Алтайского края России. Окружающая застройка: жилые дома, продуктовые магазины, почтовое отделение. Социальная сфера: фельдшерско-акушерский пункт. Бытовые услуги: продуктовые магазины, почтовое отделение Коммунальные услуги: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, телефон. Инфраструктура посёлка предусматривает все объекты, необходимые для повседневной жизни.
Благоустройство территории:		Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение.
Транспортная доступность:		До посёлка можно добраться на общественном транспорте: автобус № 38, также мимо посёлка проходят маршруты № 25 и 32 до пос. Научный Городок, № 25Б до пос. Берёзовка.
Экологическое состояние		Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим.

(локальное):		
--------------	--	--

Власиха — село в Алтайском крае России. Входит в городской округ город Барнаул. Административно подчинено Власихинской сельской администрации Индустриального района города Барнаул. Расположено в 13 км к юго-западу от центра Барнаула на одноимённой реке Власиха. Административно подчинено Власихинской сельской администрации Индустриального района города Барнаул. Власихинская сельская территория включает в себя: село Власиха, посёлки Новомихайловка, Лесной, Пригородный и железнодорожную станцию Власиха. В селе 89 улиц и несколько переулков. Численность населения – 9992 человек.

Таблица 6.

Характеристика местоположения объекта оценки-жилых домов, расположенных посёлке Власиха

Наименование показателя	Адрес объекта	Значение показателя
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15.	Индивидуальный жилой дом расположен в селе Власиха - сельский населённый пункт в Индустриальном районе города Барнаула. Окружающая застройка: индивидуальные жилые дома. Инфраструктура посёлка предусматривает все объекты, необходимые для повседневной жизни.
Благоустройство территории:		Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение.
Транспортная доступность:		До посёлка можно добраться на общественном транспорте- автобусе, электропоезде.
Экологическое состояние (локальное):		Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим.

3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка производилась по представленным Заказчиком фотографиям и документам. Осмотр оценщиком не производился в соответствии с заданием на оценку. См. Приложение №4.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ рынка

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансконтинентальные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля.

³[Анализ 2022 август.pdf \(statiet.ru\)](https://statiet.ru/analiz-2022-avgust.pdf)

Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценённости доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточённой борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооружённые силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещённые за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчётов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Таблица 7.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8

		2021г.	Янв-июнь 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+44,2
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+0,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+1,2
13.	трубопроводного	+7,4	-0,1
14.	автомобильного	+5,0	+1,8
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-3,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,5
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,4
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,9
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-0,9
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-май 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+50,9
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.22	+18,8	+20,9
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,0 % от кредиторск. задолж.	5,0 % от кредиторск.
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.06.22	+19,5	+20,7
27.	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.06.22	+5,5	+2,7

28.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.06.22	+23,9	+14,6
29.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+20,8
30.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
31.	Международные резервы (ЗВР), на 29.07.22г. 571,2 млрд. долл. США	+8,3	-4,7
32.	Фонд национального благосостояния, на 01.07.22г. 10,8 трлн. руб. или 210,6 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-20,6
33.	Государственный внешний долг, на 01.07.22г. 58,1 млрд. долл. США	+5,3	-0,7

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешёвых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объёмов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения. Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый. Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики.

Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран. Тенденции и перспективы на рынке недвижимости По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве. Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведёт в дальнейшем к ещё большему спаду объёмов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведёт к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а

также восстановление объектов на освобождённых от нацистов территориях Украины. Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиру на вторичном рынке или в новостройке только с высокой степенью готовности. Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объём предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределённости перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

Рынок аренды ожидает снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике. В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведёт к росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населённых пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru

Анализ рынка малоэтажного жилья в пригороде г. Барнаула

На рынке малоэтажного строительства в Барнауле наблюдается оживление. На это повлиял сезонный фактор, а также возобновление приёма заявок по сельской ипотеке, который приостанавливали с начала года. В алтайском отделении Россельхозбанка отметили, что ставка по программе также будет на уровне 3%. Руководитель компании "METRiS Дом" Диана Фомина рассказала, что происходит сейчас на рынке частного жилья и строительства в Барнауле, а также почему свои дома становятся все более привлекательными в последние годы. Дело в том, что сегмент малоэтажного строительства миновала участь проектного финансирования, поэтому данный рынок сейчас чувствует себя нормально. Мы сегодня строим под семейную ипотеку (5%), сельскую (3%), господдержку (9%), старые процентные ставки, которые успели одобрить до повышения. Есть где строить и на что", – говорит эксперт.

Алтайский рынок недвижимости адаптируется под новую реальность. Спрос на свои дома и коттеджи начал расти два года назад, когда в мире разбушевалась пандемия коронавируса. По понятным причинам тогда у всех появилась потребность в автономном жилье. И она коснулась не только бизнес-класса, у которого есть две машины и свой водитель, но и молодых семей с детьми и средним достатком. Это совпало ещё и со вводом сельской ипотеки, которая поддержала и продолжает поддерживать тренд.

Неоспоримое преимущество малоэтажного жилья в том, что оно никогда не было предметом спекулятивных инвестиций, напоминает эксперт. Это всегда продукт для конечного потребителя, здесь нет бешеного удорожания, как, например, в сегменте многоквартирных новостроек, где перекупы создавали ажиотажный спрос и разгоняли стоимость.

В окрестностях Барнаула продают десятки крупных земельных участков под застройку коттеджными посёлками, но на них не могут найти инвесторов годами

Цена на малоэтажку росла не так стремительно, как на квартиры. Сегодня дом обходится примерно как серийная "трёшка" в Индустриальном районе. Но при этом у него масса преимуществ: больше площадь, есть земельный участок с возможностью поставить гараж, баню, бассейн, обустроить лужайку. И закрыть главную потребность в автономном существовании.

Для сравнения, дом в 120 "квадратов" в прошлом году стоил в Барнауле 3,5 млн рублей. В нынешнем – вырос до 6,2 млн рублей. А вот квартиру с такой площадью теперь реально найти за 8-10 млн рублей. Стоимость земельного участка на территориях, где действует сельская ипотека, выросла втрое, в городе – в два раза.

Также загородная недвижимость не развивалась массово из-за отсутствия административной инфраструктуры. Сегодня же в коттеджных посёлках активно строятся и муниципальные, и частные объекты. Примечательно, что среди её клиентов все больше молодых семей, которые сознательно уезжают подальше за город, даже туда, где инфраструктура пока не развита. И необходимость возить детей в школы, садики, поликлиники их ничуть не пугает. Это становится их образом жизни, а не чем-то из ряда вон выходящим. Сегодня мы замечаем, что уже даже при покупке первого жилья некоторые молодые семьи выбирают строительство дома.

Кстати, говоря о локациях, где пользуются спросом участки, она перечислила посёлки Спутник и Авиатор, как самое адаптированное и близкое к городу жилье. Также покупатели выбирают направление поселков Власиха и Лесной. Новый виток развития сейчас ждём на Правобережном тракте, так как большой объём земли сосредоточен именно там. Есть из чего выбирать, а клиенты любят богатый выбор. К тому же сельская ипотека под выгодные 3% действует лишь на этих территориях. Притом они близко к Барнаулу. В то же время там развивается и своя инфраструктура.

Источник: <https://tolknews.ru/nedvizimost/121848-kak-v-barnaule-razvivaetsya-rinok-maloetazhnogo-zhilya>

Анализ рынка жилой недвижимости (квартир)

Продажи новостроек в Барнауле в последние месяцы обвалились в восемь раз, однако цены на них выросли на 24% с начала года

В минувшем мае в Барнауле практически остановились продажи новостроек. Анализ проектных деклараций на Дом.рф показывает, что в совокупности девелоперы зарегистрировали лишь 75 договоров долевого участия на жилые помещения. Для сравнения, в апреле их было 238, а в ажиотажном марте – 611. То есть за последние месяцы продажи обвалились более чем в восемь раз.

Напомним, в феврале покупатели активизировались сначала из-за плавного роста ипотечных ставок, стремясь успеть оформить кредит на выгодных условиях. Затем из-за спецоперации на Украине, тотальных санкций Запада и мощного обвала рубля граждане начали спешно и массово скупать объекты, чтобы вложить деньги и не дать им обесцениться.

Новостройки пользовались большим спросом, потому что до апреля здесь еще действовала льготная ипотека под сниженный процент. Истерия пришлась на конец февраля и весь март, что и отразилось на статистике.

После этого банки начали работать с новыми заявками на льготную ипотеку под 12%, и рынок встал. В то время завершались начатые цепочки сделок, а новые почти не запускались. В апреле, мае и июне ЦБ РФ несколько раз снижал ключевую ставку, которая достигла 9,5% (льготную опустили до 9%). Спрос едва оживился, но на весеннюю статистику пока не повлиял.

Стоит отметить, что темпы продаж зависят от расположения объекта, ценовой политики и объёма предложения. Застройщики, у которых имеются лишь остатки (как правило, большие квартиры), перестали продавать в кризис. А те, у кого стартуют новые ЖК с богатым выбором квартир, наоборот, показывают рост, особенно при наличии ходовых компактных вариантов со скромной квадратурой и лояльной ценой.

Так, лидерами по числу продаж квартир с начала года остаются компании "Алгоритм", "Строительная перспектива", "Селф", "Союз".

Что касается цен на новостройки в Барнауле, то они продолжают расти. В минувшем месяце, несмотря на рекордный обвал спроса, стоимость квадрата в среднем поднялась до 93,6 тыс. рублей. Для сравнения, в предыдущем месяце она была 87,8 тыс. рублей, а в начале года почти на 20 тыс. рублей меньше.

Надо уточнить, что в проектных декларациях застройщики указывают фактические суммы проданных квартир, которые могут отличаться от заявленных в рекламных предложениях.

Ранее эксперты уже объясняли "Толку", что когда рухнул спрос, застройщики начали массово вводить акции, скидки, субсидированные совместно с банками программы жилищного кредитования. Они стремились привлечь немногочисленных клиентов к своим объектам, но предварительно заложили расходы на эти мероприятия в стоимость квадрата, которая и показала прирост в статистике.

Так, некоторые компании в мае объявили об ипотеке с банком-партнёром на специальных условиях. Ставки порой снижались до 5% и даже до 0,1%, а в отдельных случаях предоставлялась отсрочка платежей на несколько месяцев. Другие девелоперы анонсировали скидки по 2-5 тыс. рублей с кв. метра.

Анализ проектных деклараций показывает, что самый дешёвый "квадрат" продавали за 68,5 в ЖК "Юбилейный" на ул. Юрина, 168к. А максимальная цена в мае достигла 146,6 тыс. рублей за кв. метр в одном из корпусов ЖК "Ютссон" на ул. Пролетарской, 151. Кстати, здесь была объявлена беспрецедентная акция – покупатели определённых квартир получают в подарок место на подземной парковке, которое стоит 1,2 млн рублей.

Источник: <https://tolknews.ru/nedvizimost/124683-kak-izmenilsya-rinok-novostroek-barnaula-i-pochemu-vzvintili-tseni>

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно - складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Оцениваемые объекты относятся к виду:

- «Жилая недвижимость» - подвид: «Квартиры в многоквартирных жилых домах», «Индивидуальные жилые дома с земельным участком» в пригороде г. Барнаула;
- Земельные участки в пригороде г. Барнаула.

4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект

Оценщиком была проанализирована информация, имеющаяся в открытом доступе.

На сайтах бесплатных объявлений www.avito.ru и www.cian.ru часть объявлений дублируются.

Ниже приведены объекты, которые присутствуют (присутствовали) на дату оценки. Эта информация легла в основу расчётов. Анализ проведён самостоятельно.

В ходе исследования рынка Оценщиком был проведён мониторинг цен предложений жилых домов, расположенных в пригороде г. Барнаула - в селе. Казенная Заимка и селе Власиха.

Оценщиком были изучены все объявления и выбраны наиболее близкие к оцениваемому объекту. Информация представлена ниже в таблице.

Индивидуальные жилые дома с земельным участком

Таблица 8.

Представленные на рынке oferty по объекту с. Власиха

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	ЗУ, кв. м.	Цена предложения руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Наличие надворных построек	Источник информации
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, с. Власиха, Садовая ул., 27М	110,0	1000,0	6 400 000	58 182,0	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_110_m_na_uchastke_102_sot._2379525770
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, с. Власиха, ул. Мамонтова, 33А	100,2	500,0	6 500 00	64 870,0	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_1002_m_na_uchastke_5_sot._2555647620
3	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, Огоньковая ул. р-н Индустриальный	165,0	1 000,0	7 400 000	44 848,0	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot._2524837065
4	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, Пролетарская ул., 23В	142,8	600,0	8 250 000	57 773,0	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_1428m_na_uchastke_6sot._2554564911
5	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, Юбилейная ул., 55Б/257А	74,0	600,0	4 500 000	60 811,0	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_6_sot._2529467239
6	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, с.	100,0	500,0	5 500 000	55 000	имеются	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_100m_na_uchastke_5sot._2530127763

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	ЗУ, кв. м.	Цена предложения руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Наличие надворных построек	Источник информации
	Власиха, ул. Мамонтова, 62						
	Минимальная цена, руб./кв. м				44 848,0		
	Среднерыночная цена, руб./кв. м				56 914,0		
	Максимальная цена, руб./кв. м				64 870,0		

Таблица 9.

Представленные на рынке oferty по объекту с. Казенная Заимка

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	ЗУ, кв. м.	Цена предложения руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Наличие надворных построек	Источник информации
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Казённая Заимка, Цветущая ул.	173,0	400,0	6 650 000	38 489,0	имеются	https://www.avito.ru/barnaul/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_173_m_na_uchastke_4_sot._2376924937
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Казённая Заимка	136,0	1000,0	8 200 000	60 294,0	имеются	https://www.avito.ru/barnaul/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_136m_na_uchastke_10sot._2532331631
3	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, 1-я Холмистая ул.	105,0	2 000,0	3 400 000	32 380,0	имеются	https://www.avito.ru/barnaul/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_20sot._2196232073
4	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Красивая ул., 3	188,0	1 550,0	5 900 000	31 380,0	имеются	https://www.avito.ru/barnaul/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_188_m_na_uchastke_16_sot._2207000377
5	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Тальниковская ул., 3	150,0	2 400,0	7 000 000	46 667,0	имеются	https://www.avito.ru/barnaul/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_24sot._2383377414
	Минимальная цена, руб./кв. м				31 803,0		
	Среднерыночная цена, руб./кв. м				41 842,0		
	Максимальная цена, руб./кв. м				60 294,0		

Таблица 10.

Представленные на рынке oferty по ЗУ с. Власиха

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб	Источник информации
1	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, микрорайон Октябрьский	ИЖС	1 000,0	1 250 000	1 250	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_1960040392
2	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Сибирская	ИЖС	1 500,0	1 600 000	1 067	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2523141953
3	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Меридианная, 2я.	ИЖС	1 532,0	1 650 000	1 077	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnye_uchastki/uchastok_153sot_izhs_2255351682
4	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Олимпийская	ИЖС	1 086,0	1 100 000	1 013	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnye_uchastki/uchastok_11sot_izhs_2023874449
	Минимальная цена, руб./кв. м				1 013	
	Среднерыночная цена, руб./кв. м				1 102	
	Максимальная цена, руб./кв. м				1 250	

Таблица 11.

Представленные на рынке oferty по ЗУ с. Казенная Заимка

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб	Источник информации
1	Алтайский край, г. Барнаул, Казенная Заимка, ул. Абрикосовая, 9а.	ИЖС	1 500,0	698 000	465	https://www.avito.ru/barnaul/l/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2119081550
2	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, ул. Холмистая 1-ая, дом 10	ИЖС	1 095,0	550 000	502	https://www.avito.ru/barnaul/l/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2511516449
3	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Ручейная ул.	ИЖС	1 000,0	550 000	550	https://www.avito.ru/barnaul/l/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2486046057
4	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка	ИЖС	1 054,0	600 000	569	https://www.avito.ru/barnaul/l/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._izhs_2514449619
	Минимум				465	
	Среднее				522	
	Максимум				569	

Квартиры в г. Барнаул:

Малогабаритная квартира – тип «гостинка»⁴.

Таблица 12.

Представленные на рынке oferty по объекту – квартиры «гостинка»

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.:	Общая площадь, кв. м:	Цена предложения, руб./кв. м:	Источник информации:
1	Алтайский край, Барнаул, Северо-Западная ул., 56	1 "гостинка"	1 300 000	13	100 000	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_13m_35et._2532243328
2	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 9А/1	1 "гостинка"	1 599 000	17,6	90 852	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_176m_35et._2537319020
3	Алтайский край, Барнаул, ул. Германа Титова, 12/78	1 "гостинка"	1 500 000	18	83 333	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_18m_45et._2502821551
4	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	1 "гостинка"	1 490 000	18,8	79 255	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_188m_35et._2503684430
5	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	1 "гостинка"	1 290 000	13,4	96 269	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_134m_25et._2435057262
6	Алтайский край, Барнаул, 1-я Западная ул., 17	1 "гостинка"	1 700 000	18,5	91 892	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_185m_25et._2554548151
	Минимум				83 333	
	Среднее				90 267	
	Максимум				100 000	

⁴ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2833-malosemejki-gostinki-polnogabaritnye-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Однокомнатные квартиры

Таблица 13.

Представленные на рынке oferty по объекту – однокомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 16	1	3 200 000	32,9	97 264	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_329m_79et._2463009132
2	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 29/3	1	2 750 000	30,3	90 759	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_303m_59et._2460524488
3	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 67	1	2 650 000	34	77 941	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_34m_69et._2461279169
4	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 12/2	1	2 517 000	29,7	84 747	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_297m_59et._2518687452
5	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 14	1	2 780 000	33	84 242	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_33m_39et._2523830856
6	Алтайский край, Барнаул, ул. Парижской Коммуны, 51	1	2 800 000	32,7	85 627	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_327m_69et._2553950134
	<i>Минимум</i>				77 941	
	<i>Среднее</i>				86 764	
	<i>Максимум</i>				97 264	

Двухкомнатные квартиры:

Таблица 14.

Представленные на рынке oferty по объекту – двухкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.:	Общая площадь, кв. м:	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 70	2	3 200 000	52,5	60 952	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_525m_39et._2465290792
2	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Восточный, улица Маяковского, 4	2	3 249 999	43,2	75 231	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_432m_49et._2518897087
3	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	2	3 600 000	54	66 667	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_54m_29et._2459563739
4	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	2	3 500 000	50	70 000	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_50m_49et._2465703171
5	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 12	2	3 600 000	50,3	71 571	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_503m_29et._2412333266
	<i>Минимум</i>				60 952	
	<i>Среднее</i>				67 562	
	<i>Максимум</i>				75 231	

Трёхкомнатные квартиры:

Таблица 15.

Представленные на рынке oferty по объекту – трёхкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 13	3	4 200 000	72,8	57 692	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_728m_29et._2365302901
2	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 66	3	4 700 000	64,9	72 419	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_649m_39et._2537596168
3	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 16	3	4 800 000	60,5	79 339	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_605m_79et._2518970770
4	Алтайский край, Барнаул, пр-т Ленина, 102	3	4 500 000	58	77 586	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_58m_39et._2480113454
5	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 10	3	4 450 000	66,7	66 717	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_667m_39et._2455691111
6	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 16/41	3	4 250 000	60	70 833	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_60m_29et._2355820669
	<i>Минимум</i>				57 692	
	<i>Среднее</i>				70 764	
	<i>Максимум</i>				79 339	

Четырёхкомнатные квартиры:

Таблица 16.

Представленные на рынке oferty по объекту – четырёхкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Барнаул, ул. Юрина, 246	4	4 600 000	71,6	64 246	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_716m_39et._2301716076
2	Алтайский край, Барнаул, ул. Солнечная Поляна, 21	4	4 050 000	77,5	52 258	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_775m_49et._2502272227
3	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Докучаево, ул. Шукшина, 24	4	4 300 000	86	50 000	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_86m_89et._2291138893
	<i>Мин</i>				50 000	
	<i>Сред</i>				55 501	
	<i>Макс</i>				64 246	

Квартиры в г. Бийск:
Однокомнатные квартиры:

Таблица 17.

Представленные на рынке oferty по объекту – однокомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Бийск, ул. имени Героя Советского Союза Васильева, 45	1 "Гостинка"	780 000	13	60 000	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_12m_12et._2403375093
2	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Матросова, 45	1 "Гостинка"	778 000	13	59 846	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_13m_15et._2539899179
3	Алтайский край, Бийск, Ударная ул., 71	1 "Гостинка"	600 000	13,4	44 776	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_134m_25et._2499831527
	<i>Минимум</i>				44 776	
	<i>Среднее</i>				54 874	
	<i>Максимум</i>				60 000	

Четырёхкомнатные квартиры:

Таблица 18.

Представленные на рынке oferty по объекту – четырёхкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Радищева, 2/1	4	2 660 000	60	44 333	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_329m_79et._2463009132
2	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Можайского, 13/1	4	3 100 000	75,2	41 223	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_303m_59et._2460524488
3	Алтайский край, Бийск, ул. Георгия Прибыткова, 2/2	4	5 000 000	86	58 140	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_34m_69et._2461279169
4	Алтайский край, Бийск, ул. Революции, 99	4	3 500 000	61	57 377	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_297m_59et._2518687452
5	Алтайский край, Бийск, ул. Ильи Мухачева, 111	4	3 850 000	65	59 231	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_33m_39et._2523830856
6	Алтайский край, Бийск, Советская ул., 27	4	4 950 000	92	53 804	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_327m_69et._2553950134
	<i>Мин</i>				41 223	
	<i>Сред</i>				52 351	
	<i>Макс</i>				59 231	

Квартиры в г. Новоалтайск:
Однокомнатные квартиры:

Таблица 19.

Представленные на рынке oferty по объекту – однокомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Новоалтайск, ул. 40 лет ВЛКСМ, 11	1	2 100 000	29,2	71 918	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_292m_55et._2342251030
2	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А	1	1 490 000	20	74 500	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_20m_55et._2458000348
3	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А	1	1 590 000	20	79 500	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_20m_35et._2437932227
	<i>Минимум</i>				71 918	
	<i>Среднее</i>				75 306	
	<i>Максимум</i>				79 500	

Таблица 20.

Представленные на рынке oferty по объекту – двухкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Крылова, 8	2	2 450 000	48	51 042	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_48m_55et._2509355885
2	Алтайский край, Новоалтайск, Парковая ул., 9	2	2 250 000	44,9	50 111	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_449m_55et._2494848827
3	Алтайский край, Новоалтайск, ул. XXII Партсъезда, 11	2	2 090 000	43,5	48 046	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_435m_45et._2412161515
4	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 22	2	2 500 000	43,7	57 208	https://dom.mingkh.ru/altayskiy-kрай/novoaltaysk/144010
5	Алтайский край, Новоалтайск, Строительная ул., 10	2	2 800 000	48,8	57 377	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_488m_35et._2502827205
6	Алтайский край, Новоалтайск, Прудская ул., 21	2	2 400 000	43	55 814	https://www.avito.ru/novoa-ltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_43m_89et._2450215055
	<i>Минимум</i>				48 046	
	<i>Среднее</i>				53 266	
	<i>Максимум</i>				57 377	

Представленные на рынке oferty по объекту – трёхкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Депутатская ул., 10	3	2 350 000	60	39 167	https://www.avito.ru/novoa ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_292m_55et_2342251030
2	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, ул. Энгельса, 8	3	2 150 000	54,5	39 450	https://www.avito.ru/novoa ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_20m_55et_2458000348
3	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Юбилейная ул., 13	3	1 990 000	59	33 729	https://www.avito.ru/novoa ltaysk/kvartiry/1-k_kvartira_20m_35et_2437932227
	<i>Минимум</i>				33 729	
	<i>Среднее</i>				37 448	
	<i>Максимум</i>				39 450	

Квартиры в м. о. г. о. Барнаул, п. Научный городок:
Двухкомнатные квартиры:

Таблица 22.

Представленные на рынке oferty по объекту – двухкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 12	2	2 450 000	45	54 444	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_45m_34et_1257995032
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 13	2	2 430 000	43,4	55 991	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_434m_34et_2522696870
3	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 17	2	2 430 000	48,9	49 693	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_489m_55et_2488357504
	<i>Минимум</i>				49 693	
	<i>Среднее</i>				53 376	
	<i>Максимум</i>				55 991	

Квартиры в муниципальном образовании Барнаул, рабочий пос. Южный:
Однокомнатные квартиры:

Таблица 23.

Представленные на рынке oferty по объекту – однокомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, пр-т Дзержинского, 35	1	2 550 000	31,4	81 210	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_314m_14et_2474360073
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул,	1	2 430 000	30,6	79 412	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_306m_14et_2474360073

	рабочий пос. Южный, ул. Герцена, 8					k. kvartira_306m_14et._2478956792
3	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Куйбышева, 5	1	2 400 000	31	77 419	tps://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_32m_34et._2517039699
	<i>Минимум</i>				77 419	
	<i>Среднее</i>				79 347	
	<i>Максимум</i>				81 210	

Двухкомнатные квартиры:

Таблица 24.

Представленные на рынке oferty по объекту – двухкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Чайковского, 25	2	3 100 000	43,5	71 264	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_314m_14et._2474360073
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Чайковского, 17	2	2 500 000	45	55 556	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_306m_14et._2478956792
3	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Белинского, 11	2	3 200 000	42	76 190	tps://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_32m_34et._2517039699
	<i>Минимум</i>				55 556	
	<i>Среднее</i>				67 670	
	<i>Максимум</i>				71 264	

Квартиры в муниципальном образовании Барнаул, пос. Центральный:

Таблица 25.

Представленные на рынке oferty по объекту – трехкомнатные квартиры

№	Местоположение:	Количество жилых комнат	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации:
1	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 4А	3	2 990 000	58,9	50 764	tps://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_589m_13et._2479481962
2	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 15	3	2 800 000	61,9	45 234	tps://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_619m_22et._2353316660
3	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 22	3	3 350 000	60,3	55 556	tps://www.avito.ru/altayskiy_kray_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_603m_23et._2492887494
	<i>Минимум</i>				45 234	
	<i>Среднее</i>				50 518	

	Максимум				55 556	
--	----------	--	--	--	--------	--

Анализ показал, что диапазон стоимости индивидуальных жилых домов, расположенных:

- в с. Казенная Заимка оценки варьируется от 31 803,0 до 60 294,0 рублей за 1 кв. м.

- в с. Власиха варьируется от 44 848,0 до 64 870,0 рублей за 1 кв. м.

Диапазон цен на квартиры:

- 2-х комнатные квартиры в м. о. Барнаул, пос. Научный Городок варьируется от 49 693,0 до 55 991,0 рублей за 1 кв. м;

- однокомнатные квартиры в м. о. Барнаул, пос. Южный варьируется от 77 400,0 до 81 200,0 рублей за 1 кв. м;

- 2-х комнатные квартиры в м. о. Барнаул, пос. Южный варьируется от 55 500,0 до 71 200,0 рублей за 1 кв. м;

- 3-х комнатные в м. о. Барнаул, пос. Центральный варьируется от 45 200,0 до 55 600,0 рублей за 1 кв. м;

- «гостинка» 1-комнатная в м. о. Барнаул, варьируется от 83 300,0 до 100 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 1-комнатные квартиры, в м. о. Барнаул, варьируется от 78 000,0 до 97 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 2-х комнатные квартиры в м. о. Барнаул варьируется от 61 000,0 до 75 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 3-х комнатные квартиры в м. о. Барнаул варьируется от 58 000,0 до 79 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 4-х комнатные квартиры в м. о. Барнаул варьируется от 60 000,0 до 64 000,0 рублей за 1 кв. м;

- «гостинка» 1-комнатная в г. Бийск варьируется от 45 000 до 60 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 4-х комнатные квартиры в г. Бийск варьируется от 41 000,0 до 59 000,0 рублей за 1 кв. м;

- 1-комнатные квартиры, в г. Новоалтайск, варьируется от 72 000,0 до 79 500,0 рублей за 1 кв. м;

- 2-х комнатные квартиры в г. Новоалтайск варьируется от 48 000,0 до 57 300,0 рублей за 1 кв. м;

- 3-х комнатные квартиры в г. Новоалтайск варьируется от 34 000,0 до 39 500,0 рублей за 1 кв. м;

Необходимо отметить, что приведённые диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами. По жилым домам - (площадь дома, ЗУ, состояние внутренней отделки, наличие хоз. построек и т. п.). По квартирам – площадь, состояние отделки, наличие газоснабжения, материал стен, этажность.

При подборе аналогов в расчёт по сравнительному подходу будут исключены наиболее отличающиеся по характеристикам от объекта оценки экстремумы либо объекты с неполными данными, не позволяющими корректно произвести корректировки по отличиям в элементах сравнения.

4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 26.
Элементы сравнения⁵

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия	Наличие нетипичных условий	Степень влияния зависит от конкретных условий

⁵ Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

финансирования	финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 9%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 10%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 5%.
	Этаж/этажность	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов.
	Материал стен дома	Корректировка на материал стен дома может составлять до 53%
	Износ и потребность в ремонте	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости степени износа до 27%
	Качество внутренней отделки	Корректировка на качество внутренней отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки до 30%
	Тип и количество санузлов квартиры	Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 9%
	Наличие и тип инженерных коммуникаций	Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 12%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Данный фактор в рамках жилой недвижимости рассматривается как положительный только при намерении потенциального покупателя инвестировать с целью извлечения дохода. В массе же своей квартиры приобретаются для проживания собственника, и в таком случае фактор обременения договором аренды оказывает отрицательное влияние на стоимость.
Сервис и дополнительные элементы	Охрана дома и придомовой территории	Корректировка на охрану дома и придомовой территории может составлять до 17%
	Благоустройство придомовой территории	Корректировка на благоустройство придомовой территории может составлять до 12%
	Наличие мебели, бытовой техники	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную

4.1.5. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объёмно-планировочных решений, инженерного обеспечения);
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учёта времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчёте для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведённые на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года»⁶.

Рисунок 2.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	13	9	8	9	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений в сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа, город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа, областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу: города Ленинградский области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их;

⁶ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2719-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda>

Жилье всегда является востребованным на рынке недвижимости. При оценке ликвидности важно иметь виду не только метраж жилья, локацию и транспортную доступность, но степень развития внутренней инфраструктуры, наличие торговых и социальных объектов поблизости, парковочных мест. Как правило, большим спросом пользуются квартиры с отделкой, не требующей капитального ремонта, расположенные на средних этажах. А также квартиры с небольшой площадью до 70 кв. м.

Рисунок 3.

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 12.07.2022 г.)

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки¹ продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов и гаражей

Итоги расчетов СтатФинЛ на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	3	7	5	4	5	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	3	12	7	6	7	8
3	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	6	17	11	9	11	13
4	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	14	32	22	18	23	26
5	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	2	6	4	3	4	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	3	10	6	5	6	7
7	Индивидуальный жилой дом или дача ⁴ первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	9	18	13	11	14	16
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	7	7	5	4	5	6
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевого владения на участок	3	10	6	5	6	7

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;
 - верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.

Спрос приходится на дома средней площади, а очень маленькие и очень большие дома менее востребованы.

Типичные требования к загородным домам, которые предъявляют клиенты "Капитальность" зданий. Предпочтительный материал - кирпич.

Площади домов, как правило, прямо пропорциональны площади участков. Наиболее востребованы дома площадью 150-250 кв. метров.

Коммуникации и инфраструктура должны обеспечивать возможность круглогодичного проживания. Электричество обязательно, магистральный газ, водопровод и канализация.

Круглогодичный подъезд: дорога с покрытием, которая будет чиститься и в зимний период,

Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Данный анализ базируется на тех же четырех критериях:

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений. По мнению Оценщика физически возможные варианты использования – это использование жилых объектов по их назначению в качестве жилого помещения.

Вывод. Физически возможными вариантами использования объекта оценки является жилое помещение.

2. Законодательно разрешенное использование.

В соответствии с жилищным кодексом использование жилых помещений разрешается только по их прямому назначению.

Вывод. Законодательно разрешённым видом использования может быть только использование объекта оценки по прямому назначению как жилое помещение.

3. Экономически целесообразное использование.

Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия с точки зрения типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод. В настоящее время оцениваемая недвижимость используется в качестве жилого помещения, и, принимая во внимание цель оценки, законодательно разрешённое использование объектов недвижимости в качестве жилого помещения отвечает критерию наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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:

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», 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.

Объект оценки (квартиры) - представляет собой встроенное жилое помещение. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Для объектов оценки-жилых домов рынок продажи является активным, имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, поэтому расчёт затратным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. Затратный подход не применяется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемого объекта. Поскольку условие применения подхода выполняется, Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт по сравнительному подходу. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- *метод валовой ренты* - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам даёт основание для использования усреднённых результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- *метод сравнения продаж* - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках **метода сравнения продаж**.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации.

Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более-менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришёл к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведёт достоверность расчётов к минимуму. Поскольку достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки может принести на момент оценки нет, то расчёт доходным подходом не производится.

6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки

6.3.1. Метод сравнения продаж

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 27.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Качество окружения (рекреация и экология) Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Этаж/этажность Материал стен дома Износ и потребность в ремонте Качество внутренней отделки Тип и количество санузлов квартиры Наличие и тип инженерных коммуникаций
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Охрана дома и придомовой территории Благоустройство придомовой территории Наличие мебели, бытовой техники

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения квартир в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (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 придёт 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 сделал вывод, что данные публичных ofert 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 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

7.1.1. Расчёт объектов оценки – индивидуальных жилых домов с земельными участками.

7.1.1.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется путём сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки. Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

- изучение рынка продажи объектов, относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, а также отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен аналогов поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Элементы и единицы сравнения

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта оценки и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются, и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Ниже приведён перечень таких групп:

- 1) назначение,
- 2) передаваемые имущественные права,
- 3) условия финансирования,
- 4) условия продажи (сделки),
- 5) условия рынка (дата экспозиции, торг),
- 6) местоположение,
- 7) физические характеристики (обеспеченность коммуникациями, площадь).

При выполнении данной оценки, исходя из проведённого анализа объекта оценки, рынка земельных участков, в сегменте объекта оценки, в качестве элементов сравнения оценщиком избраны: передаваемые имущественные права (полное право собственности), назначение участка (под ИЖС), условия финансирования (за счёт денежных средств), условия сделки (реализация путём публичной оферты), условия рынка (дата экспозиции аналогов – до года от даты проведения оценки, средний период экспозиции подобных оцениваемому объекту на открытом рынке), местоположение, показатели транспортной доступности, физические характеристики (развитость инженерной инфраструктуры).

Сведения о ценах сделок с объектами недвижимости в основном являются закрытыми и не разглашаются третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения оценки допускается использование цен предложения на объекты сравнения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов. Поэтому вводится корректировка на уторгование, позволяющая привести цену предложения, объявленную продавцом к цене, на которую согласился бы покупатель. Для этого экспертно оценивается привлекательность приобретения оцениваемого объекта со стороны покупателя и возможность снижения цены продавцом. Эта корректировка практически приводит цены публичной оферты к ценам реальных продаж.

Выбор единицы сравнения, использованной в расчётах

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость⁷.

В условиях весьма заметного дефицита надёжных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

а) цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участков под застройку в населённом пункте;
- сотка – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населённого пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

б) цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

в) цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования⁸.

В рамках данной оценки в качестве единицы сравнения избрана удельная стоимость 1 кв. м земельного участка, поскольку именно данная единица является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»): известна общая площадь и объекта оценки, и объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Выбор аналогов

В данном случае объект оценки представляет собой земельный участок, предназначенный для индивидуальной жилой застройки. Рынок земельных участков в Алтайском крае г. Барнаул по состоянию на дату оценки был представлен достаточным количеством данных о продаже прав собственности земельных участков.

Анализ достаточности и достоверности информации, использованной в расчётах

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

⁷ Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб. Издательство «МКС», 2003. С. 226.

⁸ Д.В. Виноградов. Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир, 2007.

Также в качестве источника информации использована собственная база аналогов оценщика, сформированная при выполнении отчётов об оценке в период экспозиции аналогов. Вся информация была проверена, уточнена, а не отражённая в объявлениях информация получена дополнительно в результате телефонных интервью с продавцами по указанным в объявлениях телефонам либо по электронной переписке.

Таким образом, информацию по аналогам, использованную оценщиком в расчётах, можно считать достаточной и достоверной.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен ниже.

Таблица 28.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка, с кад. номером 22:61:011226:8.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/barnaul/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2_119081550	https://www.avito.ru/barnaul/zemeln_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2_511516449	https://www.avito.ru/barnaul/zemeln_uchastki/uchastok_10sot_izhs_24_86046057	https://www.avito.ru/barnaul/zemeln_uchastki/uchastok_105sot_izhs_2_514449619	
Адрес	Алтайский край, г. Барнаул, Казенная Заимка, ул. Абрикосовая, 9а.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, ул. Холмистая 1-ая, дом 10	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Ручейная ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26
Площадь, кв. м	1 500,0	1 095,0	1 000,0	1 054,0	1 095,0
Цена предложения (продажи), руб.	698 000	550 000	550 000	600 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	465	502	550	569	
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Дата предложения (продажи)	02.09.2022	03.09.2022	02.09.2022	03.09.2022	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, Казённая Заимка, ул. Абрикосовая, 9а.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, ул. Холмистая 1-ая, дом 10	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Ручейная ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка	
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Корректирующий коэффициент площади объекта	1,096	1,000	0,974	0,989	
Абсолютная величина корректировки, %	9,56%	0,00%	2,60%	1,10%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	469	462	493	518	
Сумма всех корректировок, %	17,6%	8,0%	10,6%	9,1%	
Удельный вес аналога	0,1475	0,3237	0,2443	0,2845	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	69	150	120	147	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м					487
Стоимость земельного участка, руб.					533 265
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.					533 000

Таблица 29.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка, с кад. номером 22:61:011263:0031

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2_119081550	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2_511516449	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_24_86046057	https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot_izhs_2_514449619	
Адрес	Алтайский край, г. Барнаул, Казённая Заимка, ул. Абрикосовая, 9а.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, ул. Холмистая 1-ая, дом 10	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Ручейная ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казённая Заимка, ул. Жигулевская, д.18
Площадь, кв. м	1 500,0	1 095,0	1 000,0	1 054,0	1 338,0
Цена предложения	698 000	550 000	550 000	600 000	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
(продажи), руб.					
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	465	502	550	569	
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Дата предложения (продажи)	02.09.2022	03.09.2022	02.09.2022	03.09.2022	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, Казённая Заимка, ул. Абрикосовая, 9а.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, ул. Холмистая 1-ая, дом 10	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Ручейная ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка	
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	428	462	506	524	
Корректирующий коэффициент площади объекта	1,034	0,944	0,919	0,933	
Абсолютная величина корректировки, %	3,37%	5,65%	8,10%	6,68%	
Стоимость после	443	436	465	489	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
корректировки, руб./кв. м					
Сумма всех корректировок, %	11,4%	13,6%	16,1%	14,7%	
Удельный вес аналога	0,3018	0,2514	0,2131	0,2336	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	134	110	99	114	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м					457
Стоимость земельного участка, руб.					611 466
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.					611 000

Таблица 30.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка, с кад. номером 22:61:021020:2

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnny_e_uchastki/uchastok_10sot_izhs_1960040392	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnny_e_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2523141953	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnny_e_uchastki/uchastok_153sot_izhs_2255351682	https://www.avito.ru/vlasiha/zemelnny_e_uchastki/uchastok_11sot_izhs_2023874449	
Адрес	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, микрорайон Октябрьский	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Сибирская	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Меридианная, 2я.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Олимпийская	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15
Площадь, кв. м	1 000,0	1 500,0	1 532,0	1 086,0	1 221,0
Цена предложения (продажи), руб.	1 250 000	1 600 000	1 650 000	1 100 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	1 250	1 067	1 077	1 013	
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога	к участку ведёт автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	1 150	981	991	932	
Дата предложения (продажи)	01.09.2022	05.09.2022	29.08.2022	14.06.2016	
Корректирующий	1,00	1,00	1,00	1,00	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
коэффициент					
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	1 150	981	991	932	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	1 150	981	991	932	
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, микрорайон Октябрьский	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Сибирская	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Меридианная, 2я.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Олимпийская	
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	1 150	981	991	932	
Корректирующий коэффициент площади объекта	0,944	1,061	1,068	0,967	
Абсолютная величина корректировки, %	5,63%	6,15%	6,80%	3,34%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	1 085	1 042	1 058	901	
Сумма всех корректировок, %	13,6%	14,1%	14,8%	11,3%	
Удельный вес аналога	0,2448	0,2357	0,2254	0,2941	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	266	246	238	265	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м					1 015
Стоимость земельного участка, руб.					1 239 315
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.					1 239 000

Определение корректировок к таблице:

- Аналоги, так же, как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
- Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов. Дата экспозиции объектов оценки и аналогов – период, в полной мере соответствующий сроку экспозиции объектов аналогичного оцениваемого назначения на открытом рынке при продаже (4-13 мес.), согласно данным, опубликованным на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт».
- Так же, как и объект оценки:
 - Все аналоги находятся на правах собственности у правообладателя;
 - Все аналоги – это земельные участки под индивидуальную жилую застройку, расположенные в г. Барнаул Алтайский край;
 - Все аналоги расположены в границах городских поселений. И либо имеют коммуникации, либо коммуникации расположены рядом.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 8,0%.

Рисунок 4.

Значение корректировки скидки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90

- *Поправка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена на основе статистической информации, опубликованной на сайте Ассоциации рынка развития недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2482-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>.

Рисунок 5.

Значение корректировки на площадь объекта оценки

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией: $C = b \cdot S^n$ C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м., S – общая площадь земельного участка, кв. м., b – коэффициент активности рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных			
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$Ks = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$Ks = (S_0/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$Ks = (S_0/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$Ks = (S_0/S_a)^{-0,29}$

Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчёт был произведён по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$ – это среднее арифметическое значений.

Расчёт дисперсии был произведён по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$ – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 31.

Расчёт коэффициента вариации для 3У, площадью 1095 кв. м. с кад. номером 22:61:011226:8

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	469	486	2200,6	4,5%
Аналог №2	462			
Аналог №3	493			
Аналог №4	518			

Таблица 32.

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ, площадью 1338,0 кв.м., с кад. номером 22:61:011263:0031

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	443	121	2072,9	4,5%
Аналог №2	436			
Аналог №3	465			
Аналог №4	489			

Таблица 33.

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ, площадью 1221,0 кв.м., с кад. номером 22:61:021020:2

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	1 082	1009	69	6,9%
Аналог №2	1 022			
Аналог №3	1 037			
Аналог №4	895			

Все значения коэффициентов вариации составил менее 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты абсолютно однородны.

В результате расчёта по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определённый вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применён математический способ расчёта весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1 + 1/ск2 + 1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 34.

Расчёт весов для ЗУ, площадью 1095 кв. м., с кад. номером 22:61:011226:8

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,6960	12,5000	9,4361	10,9883
Общая сумма баллов	38,6205			
Вес каждого аналога	0,1475	0,3237	0,2443	0,2845

Таблица 35.

Расчёт весов для ЗУ, площадью 1338,0 кв. м., с кад. номером 22:61:011263:0031

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	8,7951	7,3279	6,2122	6,8097
Общая сумма баллов	29,1448			
Вес каждого аналога	0,3018	0,2514	0,2131	0,2336

Таблица 36.

Расчёт весов для ЗУ, площадью 1221,0 кв. м., с кад. номером 22:61:021020:2

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	7,2102	7,0030	6,7401	8,4127
Общая сумма баллов	29,3661			
Вес каждого аналога	0,2455	0,2385	0,2295	0,2865

7.1.1.2 Определение рыночной стоимости жилых домов

При использовании метода сравнения продаж по недвижимости жилого назначения были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешённое использование), имущественные права; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

Стоимость объекта оценки определяем путём сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Барнауле Алтайского края, с корректировкой показателей стоимости.

Расчёт стоимости жилой недвижимости см. таблицы ниже.

Таблица 37.

Расчёт стоимости жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26 сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_20sot_2196232073	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_188_m_na_uchastke_16_sot_2207000377	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_24sot_2383377414	
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, 1-я Холмистая ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Красивая ул., 3	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Тальниковская ул., 3	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26
Площадь строений, кв. м	105,0	188,0	150,0	78,1
Площадь земельного участка, кв. м	2 000,0	1 550,0	2 400,0	1 095,0
Цена предложения, руб.	3 400 000	5 900 000	7 000 000	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Дата предложения	05.09.2022	29.08.2022	14.08.2022	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	817 881	682 487	930 913	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	2 582 119	5 217 513	6 069 087	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	24 592	27 753	40 461	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Процент корректировки, %	8,0%	8,0%	8,0%	
Скорректированная цена, руб.	22 624	25 533	37 224	
Наличие хоз. построек	гараж, хоз. постройки	гараж	баня, гараж, хоз. постройки	
Поправка на наличие хоз. построек	0,88	0,88	0,88	
Процент корректировки, %	12,0%	12,0%	11,5%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	19 909	22 469	32 941	
материал стен				
Состояние отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	0,94	
Процент корректировки, %	0,0%	0,0%	5,7%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	19 909	22 469	31 077	
Поправка на площадь	1,045	1,141	1,103	
Процент корректировки, %	4,5%	14,1%	10,3%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	20 813	25 633	34 273	
Сумма всех корректировок, %	16,5%	26,1%	27,4%	
Удельный вес аналога	0,4471	0,2835	0,2694	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	9 306	7 267	9 233	
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.				25 806
Итого стоимость помещения, руб.				2 015 423

Таблица 38.

Расчёт стоимости жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.26 сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_20sot_219_6232073	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_188_m_na_uchastke_16_sot_2207000377	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_24sot_238_3377414	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, 1-я Холмистая ул.	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Красивая ул., 3	Алтайский край, г. Барнаул, пос. Казённая Заимка, Тальниковская ул., 3	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4
Площадь строений, кв. м	105,0	188,0	150,0	153,4
Площадь земельного участка, кв. м	2 000,0	1 550,0	2 400,0	1 338,0
Цена предложения, руб.	3 400 000	5 900 000	7 000 000	
Дата предложения	05.09.2022	29.08.2022	14.08.2022	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	866 827	723 330	986 623	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	2 533 173	5 176 670	6 013 377	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	24 125	27 535	40 089	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Процент корректировки, %	8,0%	8,0%	8,0%	
Скорректированная цена, руб.	22 195	25 333	36 882	
Наличие хоз. построек	гараж, хоз. постройки	гараж	баня, гараж, хоз. постройки	
Поправка на наличие хоз. построек	0,88	0,88	0,88	
Процент корректировки, %	12,0%	12,0%	11,5%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	19 532	22 293	32 639	
Газоснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка на наличие газоснабжения	0,87	0,87	0,87	
Процент корректировки, %	13,0%	13,0%	13,0%	
Скорректированная цена, руб.	16 993	19 395	28 396	
Внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Без внутренней отделки
Поправка на состояние внутренней отделки	0,77	0,77	0,73	
Процент корректировки, %	23,0%	23,0%	27,4%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	13 084	14 934	20 627	
Поправка на площадь	0,945	1,031	0,997	
Процент корректировки, %	5,5%	3,1%	0,3%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	12 361	15 397	20 558	
Сумма всех корректировок, %	40,5%	38,1%	39,2%	
Удельный вес аналога	0,3228	0,3434	0,3338	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	3 990	5 287	6 862	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.				16 139
Итого стоимость помещения, руб.				2 475 782

Таблица 39.

Расчёт стоимости жилого дома по адресу: г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kot_tedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot._2524_837065	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kot_tedzhi/dom_280m_na_uchastke_10sot._2312_856161	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kot_tedzhi/dom_2213m_na_uchastke_115sot._24_19677467	
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, Огоньковая ул. р-н Индустриальный	Барнаул, с. Власиха, микрорайон Октябрьский, Рождественская ул., 99	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, Инженерная ул., 53	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15
Площадь строений, кв. м	165,0	280,0	221,3	258,2
Площадь земельного участка, кв. м	1 000,0	1 000,0	1 500,0	1 221,0
Цена предложения, руб.	7 400 000	9 990 000	9 000 000	
Дата предложения	26.08.2022	13.09.2022	29.08.2022	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	1 075 508	1 075 508	1 434 295	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	6 324 492	8 914 492	7 565 705	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	38 330	31 837	34 188	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Процент корректировки, %	8,0%	8,0%	8,0%	
Скорректированная цена, руб.	35 329	29 329	31 517	
Наличие хоз. построек	гараж, хоз. постройки	гараж, хоз. постройки	баня, хоз. постройки	отсутствуют
Поправка на наличие хоз. построек	0,88	0,88	1,00	
Процент корректировки, %	11,5%	12,0%	0,0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	31 264	25 809	31 517	
Физическое состояние	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Улучшенная внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Поправка состояние отделки	0,94	0,94	0,94	
Процент корректировки, %	6,0%	5,7%	6,0%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	29 389	24 348	29 626	
Поправка на площадь	0,935	1,012	0,977	
Процент корректировки, %	6,5%	1,2%	2,3%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	27 479	24 646	28 949	
Сумма всех корректировок, %	24,0%	18,9%	8,3%	
Удельный вес аналога	0,1935	0,2460	0,5605	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	5 318	6 062	16 226	
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.				27 606
Итого стоимость помещения, руб.				7 127 893

Определение корректировок к таблице:

- Аналогии так же, как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналогии передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
- Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.
- Так же, как и объект оценки:
 - Все аналогии находятся на правах собственности у правообладателя;
 - Все аналогии на имеют на территории надворные постройки и насаждения;
 - Все аналогии – это жилые дома, расположенные в Архангельском районе РБ.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/276-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-12-07-2022-g>.

Рисунок 6.

Значение корректировки скидки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,84	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,81	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача* вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,71	0,91	0,83	0,86	0,82	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача* первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Индивидуальный жилой дом или дача* первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Индивидуальный жилой дом или дача* первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,77	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями, др. улучшениями	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,97	0,91	0,92	0,91	0,89

Корректировка на земельный участок. Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта-аналога его земельный участок. В качестве аналога будет использована стоимость 1 кв. м земельного участка под ИЖС, рассчитанная в главе 7 настоящего отчёта, с применением корректировок на характеристики земельных участков объектов аналогов. При расчёте стоимости земельных участков объектов аналогов были применены следующие корректировки: площадь, местоположение и права. Данные корректировки взяты на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчёт стоимостей земельных участков объектов аналогов представлен в таблицах ниже.

Таблица 40.

Расчёт стоимостей земельных участков объектов аналогов для объекта оценки по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_20sot.219	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_188m_na_uchastke_16sot.2	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_24sot.238	

	6232073	207000377	3377414	
Цена предложения, руб.	3 400 000	5 900 000	7 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	2 000	1 550	2 400	1 095,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	487	487	487	
Коэффициент корректировки на площадь	0,840	0,904	0,796	
Процент корректировки, %	16,03%	9,59%	20,35%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	409	440	388	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	409	440	388	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	817 881	682 487	930 913	

Таблица 41.

Расчёт стоимостей земельных участков объектов аналогов для объекта оценки по адресу: Барнаул, п. Казённая
Заимка, ул. Жигулевская, д.18

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_105m_na_uchastke_20sot.2196232073	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_188m_na_uchastke_16_sot.2207000377	https://www.avito.ru/barnaul/doma_dachi_kottedzhi/dom_150m_na_uchastke_24sot.2383377414	
Цена предложения, руб.	3 400 000	5 900 000	7 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	2 000	1 550	2 400	1 338,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	487	487	487	
Коэффициент корректировки	0,890	0,958	0,844	
Процент корректировки, %	11,00%	4,18%	15,59%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	433	467	411	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	433	467	411	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	866 827	723 330	986 623	

Таблица 42.

Расчёт стоимостей земельных участков объектов аналогов для объекта оценки по адресу: г. Барнаул, с. Власиха, ул.
Архангельская, д.15

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_165m_na_uchastke_10sot.2524837065	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_1428m_na_uchastke_6sot.2554564911	https://www.avito.ru/vlasiha/doma_dachi_kottedzhi/dom_2213m_na_uchastke_115sot.2419677467	
Цена предложения, руб.	7 400 000	9 990 000	9 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	1 000	1 000	1 500	1 221,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	1 015	1 015	1 015	
Коэффициент корректировки на площадь	1,060	1,060	0,942	
Процент корректировки, %	5,96%	5,96%	5,79%	
Скорректированная цена 1 кв.	1 076	1 076	956	

м ЗУ, руб.				
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	1 076	1 076	956	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	1 075 508	1 075 508	1 434 295	.

Наличие построек на участке. Корректировка на различие данного параметра, производится на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, Корректирующие и территориальные коэффициенты, «Жилые дома» Лейфер, Нижний Новгород, стр.145.

Рисунок 7.

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			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек	1,13	1,11	1,14

Газоснабжение. Наличие газа в жилом доме является важным ценообразующим фактором. У объекта оценки по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, жилой дом площадью 153,4 кв. м., отсутствует газ. Корректировка проведена на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт».

Рисунок 8.

на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.2022 года					
Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.07.2022 г.)					
Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различающихся по наличию коммуникаций. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.					
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 квт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт"	1,01	1,03	1,02
2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением / по сравнению с "выделенной мощностью до 3 квт" однофазного напряжения	1,03	1,06	1,04
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домовладении, или локальные системы (собственная скважина, очистные (канализационный колодец) (отсутствие / наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствие / наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домовладении, обеспечивающие бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствие / наличие)	0,83	0,92	0,87
6	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,96	1,00	0,98

Состояние отделки. У объектов оценки: Жилой дом площадью 78,1 кв. м., по адресу: г. Барнаул, п. Казённая Заимка, ул. Дуброва, д.26 и Жилой дом площадью 258,2 кв. м., по адресу г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15 отсутствуют фотографии дома изнутри. Заказчиком не обеспечен доступ для осмотра. Сделать выводы о состоянии внутренней отделки невозможно. Однако в данных домах на момент оценки проживают люди, поэтому оценщик допускает, что условия для проживания имеются, состояние отделки принимается как «простая внутренняя отделка». У объекта оценки Жилой дом площадь 153,4 кв. м., по адресу: г. Барнаул, п. Казённая Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казённая Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, отсутствует внутренняя отделка. Состояние – «без отделки». Корректировка проведена на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт».

Рисунок 9.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,05	1,07	1,06
3	Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная глиняная кровля	1,10	1,14	1,12
На внутреннюю отделку помещений и оборудование					
4	Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,74	0,82	0,77
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественного материала: паркета, ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,11	1,18	1,14

Поправка на размер общей площади. Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка проведена на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт».

Рисунок 10.

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь	
Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений. Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией: $C = b \cdot S^n$ C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м., S – общая площадь дома, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,622$) выявило коэффициент торможения $n = -0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$ S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.	

Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчёт был произведён по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$ – это среднее арифметическое значение.

Расчёт дисперсии был произведён по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$ – это среднее арифметическое значение.

n – количество значений.

Таблица 43.

Расчёт коэффициента вариации для жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	20 813	26 906	5568,0	20,7%
Аналог №2	25 633			
Аналог №3	34 273			

Таблица 44.

Расчёт коэффициента вариации для жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	12 361	16 105	3384,0	21,0%
Аналог №2	15 397			
Аналог №3	20 558			

Таблица 45.

Расчёт коэффициента вариации для жилого дома по адресу: г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	27 429	26 977	1 774	6,6%
Аналог №2	24 614			
Аналог №3	28 889			

Все значения коэффициентов вариации составил менее 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчёта по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определённый вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применён математический способ расчёта весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:
ск1 - сумма корректировок по аналогу №1
ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 46.

Расчёт весов для жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	6,0461	3,8337	3,6430
Общая сумма баллов	13,5228		
Вес каждого аналога	0,4471	0,2835	0,2694

Таблица 47.

Расчёт весов для жилого дома по адресу: г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	2,4674	2,6248	2,5511
Общая сумма баллов	7,6434		
Вес каждого аналога	0,3228	0,3434	0,3338

Таблица 48.

Расчёт весов для жилого дома по адресу: г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,1666	5,2956	12,0676
Общая сумма баллов	21,5297		
Вес каждого аналога	0,1935	0,2460	0,5605

7.1.2. Расчёт объектов оценки – жилых квартир

Процедура расчёта:

Учитывая большой объём объектов оценки, расчёт будет произведён исходя из следующих критериев.

1. Если количество объектов оценки, расположенных в одном населённом пункте, с одинаковым числом комнат превышает 2 и более, то сначала будет рассчитан 1 кв. м репрезентативного аналога, а затем будет произведён расчёт каждого объекта оценки отдельно, согласно его характеристикам и качествам. Описание характеристик репрезентативного аналога в каждом случае будет обозначено отдельно.
2. При условии, что количество объектов оценки, расположенных в одном населённом пункте, с одинаковым числом комнат не превышает 2, то расчёт сравнительным подходом методом сравнения продаж будет произведён каждого объекта оценки в отдельности.

Критерии выбора аналогов:

В качестве критериев для выбора аналогов с рынка были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Населённый пункт: - идентичный с объектом оценки;
2. Тип рынка – вторичный рынок;
3. Тип недвижимости: - квартира;
4. Права – собственность на весь объект;
5. Количество комнат – идентичное с объектом оценки.

По остальным элементам сравнения были проведены корректировки. В качестве источника определения корректировок была выбрана Ассоциация развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт»⁹, поскольку корректировки определяются у данного источника по открытым рыночным данным и обновляются каждый квартал, что говорит о рыночной обоснованности и актуальности публикуемых данных. Дата последнего обновления 01.07.2022 года. При отсутствии необходимой информации на сайте компании для проведения корректировки могут быть использованы другие источники, которые будут указаны по ходу расчётов.

Описание корректировок для расчёта:

1. По элементам сравнения: качество прав, условия финансирования, особые условия корректировка не вводится, т.к. у объекта оценки и у объектов-аналогов характеристики данных элементов совпадают.
2. Изменение цен во времени. Корректировка не вводится, т.к. между датой оценки объекта оценки и датами ofert объектов-аналогов временной лаг меньше типичного срока экспозиции для данного сегмента рынка.
3. Перевод цены офферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена офферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Все объекты оценки имеют площадь квартир до 100 кв. м, корректировка на торг принята в размере – 6% (по среднему значению для квартир до 100 кв. м вторичного рынка для группы «Б»).

Группа Б включает следующие населённые пункты: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

⁹ <https://statrielt.ru/>

Рисунок 11.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала <i>Statirelt</i> , проведенного за истекший квартал:							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89

4. *Местонахождение объекта, район города.* При наличии развитого рынка позволяющего подобрать достаточное количество объектов оценки соответствующего района, корректировка не производится, при не достаточности рыночных данных, корректировка на район города будет произведена. Информация по наличию корректировки представлена ниже. Поскольку для районов города Барнаул были найдены рыночные данные о стоимости жилья в зависимости от района города, то корректировка по району расположения объекта оценки будет произведена по формуле:

$$Ц_о/Ц_а;$$

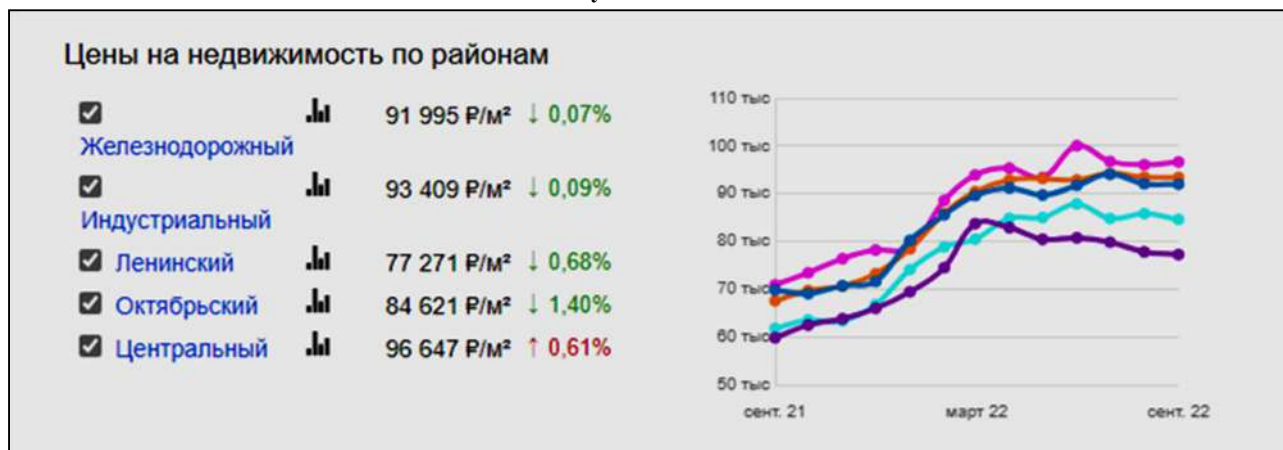
Где

Ц_о – стоимость 1 кв. м жилья в районе расположения объекта оценки;

Ц_а – стоимость 1 кв. м жилья в районе расположения объекта аналога/репрезентативного аналога.

Данные о стоимости 1 кв. м жилых помещений по района города были взяты с сайта <https://www.realtymag.ru/altayskiy-kray/barnaul/kvartira/prodazha/prices> и представлены на рисунке ниже. Данные актуальны на сентябрь 2022 года

Рисунок 12.



Для городов Новоалтайск и Бийск таких же данных найдено не было, поэтому корректировка по районам производится по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт».

Рисунок 14.

Корректировки на район города для городов с численностью населения свыше 50 тысяч: Бийск и Новоалтайск.

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта Федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,91	0,84
3	Административные центры городского округа, городского района Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,78	0,92	0,85
4	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной, жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,78	0,93	0,86
5	Спальные районы города, граничащие к пригороду Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,47	0,72	0,60
6	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города Характеризуются смешанным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков	0,38	0,63	0,50
7	Квартиры в домах, расположенных на первой улице от береговой полосы курортных городов, по сравнению с квартирами в домах, расположенных на других улицах этого населенного пункта	1,02	1,18	1,10

5. *Окружающая застройка. Расстояние до общественного транспорта в минутах пешком. Наличие огороженной территории.* Объекты оценки и объекты-аналоги/репрезентативные аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
6. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка на размер общей площади квартиры по формуле:

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,12}, \quad (1)$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_A – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

7. *Площадь кухни квартиры.* Оценщику не были предоставлены технические документы, и нет данных о площади кухни. Объекты аналога расположены в домах советских годов постройки по типовым проектам, где размер кухни в основном не превышал 10 кв. м. Таким образом, учитывая близость типов домов объектов аналогов и объектов оценки и отсутствие информации по площадям кухни, расчёт будет произведён без учёта площади кухни.

8. *Тип и количество санузлов квартиры.* При условии наличия информация о типе и количестве санузлов у объекта оценки и объекта аналога/репрезентативного аналога, будет произведена корректировка, данные для корректировки приведены ниже.

Рисунок 15.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,84	0,92	0,87

При условии отсутствия информации о типе и количестве санузлов (для объектов оценки доступ, в которые не был предоставлен), корректировка не производится, расчёт для данных объектов оценки будет произведён без учёта типа и количества санузлов.

Объекты оценки, расположенные по адресу:

- г. Барнаул, ул. Георгия Исакова, д.116а, кв.138 (1 комнатная «гостинка»);
- г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5

имеют свой туалет, ванной комнаты нет и разместить ее негде. В связи с этим по данным объектам оценки корректировка будет произведена по верхней границе диапазона «Отсутствие в квартире собственного санузла» в размере 0,92.

9. *Этаж расположения.* Репрезентативные аналоги рассчитаны с условием расположения объекта на средних этажах. При условии отличия объекта оценки в этаже расположения от аналога/репрезентативного аналога применена корректировка на этаж.

Рисунок 16.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,07	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,6%	10,8%	7,2%

10. *Физическое состояние здания.* Объект оценки и объекты-аналоги аналогичны по техническим характеристикам, года постройки аналогов подобраны соответственно годам постройки зданий расположения объектов оценки. Все объекты оценки, как и объекты аналоги расположены в зданиях советского периода постройки. Корректировка не проводится. Информация по годам постройки, материалу стен, наличию газоснабжения домов для объектов аналогов была получена на сайте проекта Мин ЖКХ (<https://dom.mingkh.ru>). Онлайн-сервис Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о состоянии жилого фонда в Российской Федерации.

11. *Состояние внутренней отделки.* При выявлении отличия состояния внутренней отделки у объекта оценки и объекта аналога/репрезентативного аналога проводится корректировка.

Необходимо отметить, что не у всех объектов оценки имеется описание состояния внутренней отделки, так как есть ряд квартир, в которые не было допуска у Заказчика, в указанных квартирах проживают люди. Исходя из задания на оценку Оценщик делает допущение, что заявленное Заказчиком состояние данных квартир как удовлетворительное (без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски) возможно.

Рисунок 17.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,97	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,87	0,92	0,90
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,79	0,87	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,80	0,77

Для корректировки будет принято среднее значение. Корректировка будет произведена по соотношению коэффициентов объекта оценки и объекта аналога/репрезентативного аналога по формуле:

$$Ko/Ka,$$

Где

Ko – коэффициент состояния объекта оценки;

Ka – коэффициент состояния объекта аналога/репрезентативного аналога.

12. *Материал стен.* При условии отличия объекта оценки от объекта аналога/репрезентативного аналога по материалу стен дома, будет произведена корректировка, данные для корректировки приведены ниже. Один из объектов оценки, расположен в шлакоблочном доме, данных для корректировки на подобный материал стен в корректировках НО «СтатРиелт» нет. Для соблюдения единообразия корректировки в данном случае будет использован «Справочник оценщика недвижимости – 2019», «Квартиры», «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных рыночных оценок», Нижний Новгород, 2019, стр. 164.

Рисунок 18.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог				
		кирпичные стены	деревянные стены	шлакоблочные стены	панельные/бл очные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,43	1,18	1,08	1,04
	деревянные стены	0,70	1,00	0,82	0,75	0,73
	шлакоблочные стены	0,85	1,21	1,00	0,91	0,89
	панельные/ блочные стены	0,93	1,33	1,09	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,37	1,13	1,03	1,00

13. *Наличие лоджии/балкона.* При условии отличия объекта оценки от объекта аналога/репрезентативного аналога по наличию лоджии или балкона, будет произведена корректировка, данные для корректировки приведены ниже.

Рисунок 19.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,10	1,08
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

14. *Газоснабжение.* При условии отличия объекта оценки от объекта аналога/репрезентативного аналога по газификации дома, будет произведена корректировка, данные для корректировки приведены ниже.

Рисунок 20.

№	Характеристика параметра при наличии водопровода и канализации, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Горячее водоснабжение (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
2	Газовая колонка или электроводонагреватель / центральное горячее водоснабжение	0,94	0,98	0,96
3	Газовая плита / электроплита	1,00	1,02	1,01
4	Отсутствие в квартире собственной кухонной плиты (когда плита расположена в местах общего пользования) / наличие в квартире собственной плиты	0,90	0,97	0,94

Информация по наличию газоснабжения домов для объектов аналогов была получена на сайте проекта Мин ЖКХ (<https://dom.mingkh.ru>). Онлайн-сервис Дом.МинЖКХ является частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ и содержит информацию о состоянии жилого фонда в Российской Федерации. При отсутствии информации по газоснабжению и от Заказчика и на сайте Мин ЖКХ расчёт квартир будет произведён без учёта газоснабжения.

15. *Наличие парковки. Огороженной территории.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
16. *Наличие мебели.* На момент оценки на рынке присутствует не мало предложений о продаже квартир со встроенной мебелью и/или с техникой. При условии отличия объекта оценки от объекта аналога/репрезентативного аналога по продаже с техникой и/или мебелью, будет произведена корректировка, данные для корректировки приведены ниже.

Рисунок 21.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

17. *Коэффициент вариации.* Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

18. *Удельный вес.* При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n}, \quad (2)$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1;

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2;

...

CKn - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

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.

Стоимость объекта оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) август-сентябрь 2022г.

7.1.2.1 Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в МО ГО Барнаул

Алтайский край, муниципальное образование городской округ Барнаул, пос. Научный Городок

Посёлок Научный Городок расположен в МО городском округе Барнаул и представляет из себя обособленный район городского округа. Объектом оценки в посёлке Научный Городок является одна 1-но комнатная квартира, расчёт представлен ниже.

Таблица 49.

Описание объектов-аналогов для 2-ух комнатной квартиры в пос. Научный городок

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 12	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 13	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 17
Количество жилых комнат	2	2	2
Дата oferty	08.08.2022	15.08.2022	16.08.2022
Общая площадь, кв. м	45	43,4	48,9
Этаж расположения/этажность дома:	3/4	3/4	5/5
Цена предложения, руб.:	2 450 000	2 430 000	2 430 000
Цена предложения, руб./кв. м:	54 444	55 991	49 693
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1977
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального

	функционирования здания	функционирования здания	функционирования здания
Газоснабжение	центральное	центральное	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_45m_34et_1257995032	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_434m_34et_2522696870	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_489m_55et_2488357504

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 50.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		54 444	55 991	49 693
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		54 444	55 991	49 693
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		54 444	55 991	49 693
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		54 444	55 991	49 693
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			08.08.2022	15.08.2022	16.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		54 444	55 991	49 693
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		51 178	52 631	46 712
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, муниципальное образование городской округ Барнаул, пос. Научный Городок, 12	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 12	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 13	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Научный Городок, 17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические					

характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		40,8	45	43,4	48,9
Коэффициент корректировки			1,01	1,01	1,02
Корректировка			1,00%	1,00%	2,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	6	6	9
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		нет данных	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		2/4	3/4	3/4	5/5
Коэффициент корректировки			1	1	0,96
Корректировка			0,00%	0,00%	-4,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительно е, год постройки 1977
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительно е, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Коэффициент корректировки			0,95	0,95	1
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	0,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		не застеклённый балкон	не застеклённый балкон	застеклённый балкон	застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			1	0,98	0,98
Корректировка	%		0,00%	-2,00%	-2,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение		центральное	центральное	центральное	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1,01
Корректировка	%		0,00%	0,00%	1,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1

Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	продаётся без мебели	продаётся без мебели	продаётся без мебели
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		49 105	49 490	44 825
Общая валовая коррекция	%		6,00%	8,00%	9,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,4138	0,3103	0,2759
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		20 320	15 357	12 367
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	48 044			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	1 960 000			

Таблица 51.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	49 105	47 806,70	2 114,04	4,42
Аналог №2	49 490			
Аналог №3	44 825			

Таблица 52.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	16,6667	12,5000	11,1111
Общая сумма баллов	40,2778		
Вес каждого аналога	0,4138	0,3103	0,2759

Алтайский край, муниципальное образование городской округ Барнаул, пос. Южный

Посёлок Южный расположен в городском округе Барнаул и представляет из себя обособленный район городского округа. Объектами оценки в посёлке Южный являются:

- одна 1-но комнатная квартира;
- одна 2-ух комнатная квартира;

Расчёт представлен ниже.

Однокомнатная квартира по адресу: Алтайский край, МО городской округ Барнаул, раб. пос. Южный, ул. Чайковского, д.10, кв.19

Таблица 53.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, пр-т Дзержинского, 35	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Герцена, 8	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Куйбышева, 5
Количество жилых комнат	1	1	1
Дата оферты	19.08.2022	19.08.2022	15.08.2022
Общая площадь, кв. м:	31,4	30,6	31
Этаж расположения/этажность дома:	1/4	1/4	4/4
Цена предложения, руб.:	2 550 000	2 430 000	2 400 000

Цена предложения, руб./кв. м:	81 210	79 412	77 419
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1963	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1961
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	с техникой и мебелью	с мебелью	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	центральное	центральное	центральное
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_314m_14et._2474360073	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_306m_14et._2478956792	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/1-k_kvartira_32m_34et._2517039699

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 54.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		81 210	79 412	77 419
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		81 210	79 412	77 419
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		81 210	79 412	77 419
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		81 210	79 412	77 419
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			19.08.2022	19.08.2022	15.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		81 210	79 412	77 419
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		76 338	74 647	72 774
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, МО городской округ Барнаул, раб. пос.	Алтайский край, муниципальное образование	Алтайский край, муниципальное образование	Алтайский край, муниципальное образование

		Южный, ул. Чайковского, д.10, кв.19	Барнаул, рабочий пос. Южный, пр-т Дзержинского, 35	Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Герцена, 8	Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Куйбышева, 5
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		31,5	31,4	30,6	31
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	1,00
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	6	6	6
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		1/3	1/4	1/4	4/4
Коэффициент корректировки			1	1	0,97
Корректировка			0,00%	0,00%	-3,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1963	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1961
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,95	0,95	0,95
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	отсутствует	отсутствует	не застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			1	1	0,97
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-3,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования

		здания	здания	здания	здания
Газоснабжение:		центральное	центральное	центральное	центральное
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	с техникой и мебелью	с мебелью	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			0,97	0,97	1
Корректировка			-3,00%	-3,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		70 345	68 787	65 050
Общая валовая коррекция	%		8,00%	8,00%	11,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,3667	0,3667	0,2666
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		25 796	25 224	17 342
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	68 362			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	2 153 000			

Таблица 55.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	70 345	68 060,64	2 222,10	3,26
Аналог №2	68 787			
Аналог №3	65 050			

Таблица 56.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	12,5000	12,5000	9,0900
Общая сумма баллов	34,0900		
Вес каждого аналога	0,3667	0,3667	0,2666

Двухкомнатная квартира по адресу: Алтайский край, МО городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв.59

Таблица 57.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Чайковского, 25	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Чайковского, 17	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий пос. Южный, ул. Белинского, 11
Количество жилых комнат	2	2	2
Дата оферты	16.08.2022	13.08.2022	22.08.2022
Общая площадь, кв. м:	43,5	45	42
Этаж расположения/этажность дома:	5/5	5/5	1/5
Цена предложения, руб.:	3 100 000	2 500 000	3 200 000
Цена предложения, руб./кв. м:	71 264	55 556	76 190

Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1971	Удовлетворительное, год постройки 1967
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	условно-пригодное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	с мебелью	без мебели и техники	с мебелью
Материал стен	панель	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/2-k_kvartira_435m_55et._2468315359	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45m_55et._2495068460	https://www.avito.ru/altayskiy_kray_yuzhnyy/kvartiry/2-k_kvartira_42m_15et._2505671301

Расчёт приведён ниже в таблице ниже.

Таблица 58.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		71 264	55 556	76 190
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 264	55 556	76 190
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 264	55 556	76 190
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 264	55 556	76 190
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			16.08.2022	13.08.2022	22.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 264	55 556	76 190
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		66 989	52 222	71 619
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, МО городской округ Барнаул, р.п. Южный, ул.	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, рабочий

		Чайковского, д.24, кв. 59	пос. Южный, ул. Чайковского, 25	пос. Южный, ул. Чайковского, 17	пос. Южный, ул. Белинского, 11
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		42,5	43,5	45	42
Коэффициент корректировки			1,00	1,01	1,00
Корректировка			0,00%	1,00%	0,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	5,7	6,5	5
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел совместный
Коэффициент корректировки			0,98	0,98	1
Корректировка			-2,00%	-2,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		5/5	5/5	5/5	1/5
Коэффициент корректировки			1	1	0,97
Корректировка			0,00%	0,00%	-3,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1967	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1971	Удовлетворительное, год постройки 1967
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	условно-пригодное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,95	1,07	0,95
Корректировка	%		-5,00%	7,00%	-5,00%
6.7. Материал стен дома		панель	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		застеклённый балкон	застеклённый балкон	не застеклённый балкон	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	0,98	0,97
Корректировка	%		0,00%	-2,00%	-3,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального

		функционирования здания	функционирования здания	функционирования здания	функционирования здания
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	с мебелью	без мебели и техники	с мебелью
Коэффициент корректировки			0,97	1	0,97
Корректировка			-3,00%	0,00%	-3,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 495	54 202	62 097
Общая валовая коррекция	%		10,00%	12,00%	14,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,3925	0,3271	0,2804
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		23 744	17 729	17 412
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	58 886			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	2 503 000			

Таблица 59.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	60 495	58 931,17	3 407,55	5,78
Аналог №2	54 202			
Аналог №3	62 097			

Таблица 60.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	10,0000	8,3333	7,1429
Общая сумма баллов	25,4762		
Вес каждого аналога	0,3925	0,3271	0,2804

Алтайский край, муниципальное образование городской округ Барнаул, п. Центральный

Посёлок Центральный расположен в МО городском округе Барнаул и представляет из себя обособленный район городского округа. Объектом оценки в посёлке Центральный является одна 3-х комнатная квартира, расчёт представлен ниже.

Таблица 61.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 4А	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 15	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос. Центральный, ул. Мира, 22
Количество жилых комнат	3	3	3
Дата оферты	26.08.2022	03.09.2022	20.08.2022
Общая площадь, кв. м:	58,9	61,9	60,3
Этаж расположения/этажность дома:	1/3	2/2	2/3

Цена предложения, руб.:	2 990 000	2 800 000	3 350 000
Цена предложения, руб./кв. м:	50 764	45 234	55 556
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1976
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	нет данных	нет данных	центральное
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/altayskiy_kr_ay_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_589m_13et._2479481962	https://www.avito.ru/altayskiy_kr_ay_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_619m_22et._2353316660	https://www.avito.ru/altayskiy_kr_ay_lebyazhe/kvartiry/3-k_kvartira_603m_23et._2492887494

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 62.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		50 764	45 234	55 556
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 764	45 234	55 556
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 764	45 234	55 556
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 764	45 234	55 556
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			26.08.2022	03.09.2022	20.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		50 764	45 234	55 556
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		47 718	42 520	52 222
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, МО ГО Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос.	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос.	Алтайский край, муниципальное образование Барнаул, пос.

			Центральный, ул. Мира, 4А	Центральный, ул. Мира, 15	Центральный, ул. Мира, 22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		65,9	58,9	61,9	60,3
Коэффициент корректировки			0,99	0,99	0,99
Корректировка			-1,00%	-1,00%	-1,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	9	6,8	9,5
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		нет данных	1 санузел раздельный	1 санузел совмещённый	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		1/3	1/3	2/2	2/3
Коэффициент корректировки			1	0,97	0,93
Корректировка			0,00%	-3,00%	-7,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1976
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			1,00	1,07	0,95
Корректировка	%		0,00%	7,00%	-5,00%
6.7. Материал стен дома		панель	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			0,95	0,95	0,95
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		нет данных	застеклённая лоджия	лоджия	лоджия
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания

Газоснабжение:		нет данных	нет данных	нет данных	центральное
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			0,97	1	1
Корректировка			-3,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		43 533	41 506	43 393
Общая валовая коррекция	%		9,00%	16,00%	18,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,4849	0,2727	0,2424
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		21 107	11 319	10 518
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	42 944			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	2 830 000			

Таблица 63.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	43 533	42 810,51	924,28	2,16
Аналог №2	41 506			
Аналог №3	43 393			

Таблица 64.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	11,1111	6,2500	5,5556
Общая сумма баллов	22,9167		
Вес каждого аналога	0,4849	0,2727	0,2424

Алтайский край, муниципальное образование городской округ Барнаул, город Барнаул

В городе Барнаул расположен большой объём объектов оценки с разным количеством комнат. Общее число объектов оценки, расположенных в городе Барнаул составляет 51 квартира, в том числе:

- 1-но комнатных квартир - 23;
- 2-ух комнатных квартир - 12;
- 3-ёх комнатных квартир – 10;
- 4-ёх комнатных квартир – 1;
- 1 комнатные, так называемые «гостинки» - 5.

Учитывая большой объём одно -, двух-, трёх-комнатных квартир и 1-но комнатных «гостинок» данные типы квартир будут рассчитаны через расчёт репрезентативного аналога с последующей корректировкой одного на характеристики каждой квартиры отдельно. Причём для каждого типа квартир (одно -, двух-, трёх-комнатных квартир и 1-но комнатных «гостинок») будет рассчитан свой репрезентативный аналог.

4-ех комнатная квартира в городе Барнаул одна, она будет рассчитана отдельно.

Однокомнатные квартиры, расположенные в городе Барнаул:

Описание репрезентативного аналога для одно-комнатных квартир в городе Барнаул представлен ниже.

Таблица 65.

Описание репрезентативного аналога для одно-комнатных квартир города Барнаул

Характеристика	Показатель
Количество комнат	1
Общая площадь квартиры, кв. м	30
Тип	Полногабаритная квартира
Район расположения в городе Барнаул	Октябрьский
Этаж	Средние
Материал стен дома	Панель
Тип и количество санузлов	Один совмещённый санузел
Мебель и техника	Без мебели и техники
Наличие балконов и лоджий	Без балконов и лоджий
Состояние износа внутренней отделки	Условно-удовлетворительное
Газоснабжение	Отсутствует
Год постройки дома	Советские года постройки
Парковка	Наличие стихийной парковки

Аналоги представлены в Приложении №2 настоящего отчёта. Расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога приведён ниже в таблице.

Таблица 66.
Описание аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение:	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 29/2	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 66	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 12/1	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 13	Алтайский край, Барнаул, ул. Парижской Коммуны, 50
Количество жилых комнат	1	1	1	1	1	1
Дата оферты	15.08.2022	19.08.2022	26.08.2022	08.08.2022	03.08.2022	26.08.2022
Общая площадь, кв. м:	32,9	30,3	34	29,7	33	32,7
Этаж расположения/этажность дома:	7/9	5/9	6/9	5/9	3/9	6/9
Цена предложения, руб.:	3 200 000	2 750 000	2 650 000	2 517 000	2 780 000	2 800 000
Цена предложения, руб./кв. м:	97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1982	Удовлетворительное, год постройки 1991	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1986
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	с мебелью	с мебелью	с техникой и мебелью	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания

Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_329m_79et._2463009132	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_303m_59et._2460524488	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_34m_69et._2461279169	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_297m_59et._2518687452	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_33m_39et._2523830856	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_327m_69et._2553950134

Таблица 67.

Расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога, для 1 – но комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени			15.08.2022	19.08.2022	26.08.2022	08.08.2022	03.08.2022	26.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		97 264	90 759	77 941	84 747	84 242	85 627
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		91 429	85 314	73 265	79 663	79 188	80 489
5. Местоположение								

5.1. Местонахождение объекта		Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 29/2	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 66	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 12/1	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 13	Алтайский край, Барнаул, ул. Парижской Коммуны, 50
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики								
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		30	32,9	30,3	34	29,7	33	32,7
Коэффициент корректировки			1,01	1,00	1,02	1,00	1,01	1,01
Корректировка			1,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	1,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		без учёта площади кухни	8	5,2	7,5	5,2	8	5,9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		средние этажи 9-ти этажного дома	7/9	5/9	6/9	5/9	3/9	6/9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		80-90 годов постройки	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1982	Удовлетворительное, год постройки 1991	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1986

Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно- удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
6.7. Материал стен дома		панель	панель	панель	панель	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	застеклённый балкон	отсутствует	застеклённый балкон	застеклённый балкон	застеклённая лоджия	не застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			0,95	1	0,95	0,95	0,92	1,03
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-8,00%	3,00%
7. Сервис и дополнительные элементы								
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	с мебелью	с мебелью	с техникой и мебелью	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			0,97	0,97	0,97	0,97	1	1
Корректировка			-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%	0,00%
Выводы								
Скорректированная цена	руб./кв. м		74 883	72 824	60 600	64 600	64 752	73 685
Общая валовая коррекция	%		21,00%	15,00%	22,00%	20,00%	21,00%	16,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,1489	0,2084	0,1421	0,1563	0,1489	0,1954
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		11 150	15 176	8 611	10 097	9 642	14 398
Стоимость репрезентативного аналога	руб./кв. м	69 074						

Таблица 68.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	74 883	70 738,01	4 328,40	6,12
Аналог №2	72 824			
Аналог №3	73 685			
Аналог №4	64 600			
Аналог №5	64 752			
Аналог №6	73 685			

Таблица 69.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,7619	6,6667	4,5455	5,0000	4,7619	6,2500
Общая сумма баллов	31,9860					
Вес каждого аналога	0,1489	0,2084	0,1421	0,1563	0,1489	0,1954

Таблица 70.

Расчёт стоимости объектов оценки: 1- комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

№	Адрес	Район города объекта оценки	Район города объектов аналогов/репрезентативного аналога	Корректировка на район города	Общая площадь квартиры объекта оценки	Общая площадь репрез-го аналога	Корректировка на площадь	Тип санузла (совместный, раздельный, общий на этаже) объекта оценки	Тип санузла репрезентативного аналога	Корректировка	Этаж/этажность расположения объекта оценки	Этаж расположения репрезентативного аналога	Корректировка на этаж	Состояние квартиры объекта оценки	Состояние квартиры репрезентативного аналога	Корректировка на состояние	Материал стен дома об. Оценки*	Материал стен репрез-го аналога*	Корректировка	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения репрезентативного аналога	Корректировка	Стоимость 1 кв. м репрезентативного аналога, руб.	Итого скорректированная стоимость 1 кв. м. объекта оценки	Итого стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.
9	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	30	30	1,00	нет данных	1 санузел совместный	1	1/9	средние этажи дома	0,93	неудовлетворительное	условно-удовлетворительное	0,92	п	п	1	центральное	отсутствует	1,01	69 074	54 319	1 629 570
11	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	33,5	30	0,99	нет данных	1 санузел совместный	1	1/9	средние этажи дома	0,93	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	61 727	2 067 855
13	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51, Площадь 29,8 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	29,8	30	1,00	нет данных	1 санузел совместный	1	5/9	средние этажи дома	1	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	67 311	2 005 868
15	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажных, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12, корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв.м.,	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	29,5	30	1,00	1 санузел совмещенный	1 санузел совместный	1	3/4	средние этажи дома	1	неудовлетворительное	условно-удовлетворительное	0,92	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	57 946	1 709 407
16	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	30,8	30	1,00	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1	5/5	средние этажи дома	0,96	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	64 363	1 982 380

19	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв.м.	Индустри альный район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,10	40,4	30	0,96	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	8/9	средние этажи дома	1	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	п	п	1	нет данных	отсутс твует	1	69 074	74 782	3 021 193
20	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв.м.	Ленински й район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	0,91	29,9	30	1,00	нет данных	1 санузел совмест ный	1	1/9	средние этажи дома	0,93	удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1,07	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	69 074	62 625	1 870 963
26	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	32,5	30	0,99	1 санузел совмест ный	1 санузел совмест ный	1	1/5	средние этажи дома	0,93	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	к	п	1,08	центра льное	отсутс твует	1,01	69 074	69 402	2 255 565
27	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмили Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	23,3	30	1,03	1 санузел совмест ный	1 санузел совмест ный	1	1/5	средние этажи дома	0,93	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	к	п	1,08	отсутст вует	отсутс твует	1	69 074	71 514	1 666 276
28	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	19,3	30	1,05	1 санузел совмещё нный	1 санузел совмест ный	1	2/5	средние этажи дома	1	неудовл етворите льное	условно- удовлет ворител ьное	0,92	к	п	1,08	отсутст вует	отсутс твует	1	69 074	72 363	1 396 606
30	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	30,5	30	1,00	нет данных	1 санузел совмест ный	1	1/5	средние этажи дома	0,93	удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1,07	п	п	1	центра льное	отсутс твует	1,01	69 074	69 285	2 113 193
31	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно- Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	49,7	30	0,94	1 санузел совмещё нный	1 санузел совмест ный	1	1/9	средние этажи дома	0,93	неудовл етворите льное	условно- удовлет ворител ьное	0,92	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	69 074	55 626	2 764 612
39	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	36,8	30	0,98	нет данных	1 санузел совмест ный	1	1/3	средние этажи дома	0,93	удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1,07	к	п	1,08	центра льное	отсутс твует	1,01	69 074	73 161	2 692 325

42	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	30,5	30	1,00	1 санузел совмещенный	1 санузел совмещенный	1	2/5	средние этажи дома	1	неудовлетворительное	условно-удовлетворительное	0,92	к	п	1,08	нет данных	отсутствует	1	69 074	68 496	2 089 128
43	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	35,4	30	0,98	1 санузел совмещенный	1 санузел совмещенный	1	9/9	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	п	1,08	отсутствует	отсутствует	1	69 074	77 228	2 733 871
46	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	43,8	30	0,96	1 санузел раздельный	1 санузел совмещенный	1,02	2/9	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	74 060	3 243 828
49	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	33,6	30	0,99	1 санузел совмещенный	1 санузел совмещенный	1	3/10	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	74 955	2 518 488
51	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	29,8	30	1,00	1 санузел раздельный	1 санузел совмещенный	1,02	2/9	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	нет данных	отсутствует	1	69 074	77 563	2 311 377
52	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	29,5	30	1,00	1 санузел раздельный	1 санузел совмещенный	1,02	1/9	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	нет данных	отсутствует	1	69 074	72 221	2 130 520
53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	29,7	30	1,00	1 санузел совмещенный	1 санузел совмещенный	1	9/9	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	нет данных	отсутствует	1	69 074	73 030	2 168 991

54	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	30	30	1,00	1 санузел совмещенный	1 санузел совмещенный	1	1/9	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	нет данных	отсутствует	1	69 074	70 663	2 119 890
56	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв.м.	Железнодорожный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,09	25,5	30	1,02	нет данных	1 санузел совмещенный	1	8/9	средние этажи дома	1	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	к	п	1,08	отсутствует	отсутствует	1	69 074	88 719	2 262 335
57	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв.м.	Железнодорожный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,09	33,1	30	0,99	1 санузел раздельный	1 санузел совмещенный	1,02	9/9	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	69 074	72 860	2 411 666

* п – панель, к - кирпич

Двухкомнатные квартиры:

Описание репрезентативного аналога для двух-комнатных квартир в городе Барнаул представлен ниже.

Таблица 71.

Описание репрезентативного аналога для двух-комнатных квартир города Барнаул

Характеристика	Показатель
Количество комнат	2
Общая площадь квартиры, кв. м	50
Тип	Полногабаритная квартира
Район расположения в городе Барнаул	Октябрьский
Этаж	Средний
Материал стен дома	Панель
Тип и количество санузлов	Один совмещенный санузел
Мебель и техника	Без мебели и техники
Наличие балконов и лоджий	Без балконов и лоджий
Состояние износа внутренней отделки	Условно-удовлетворительное
Газоснабжение	Отсутствует
Год постройки дома	Советские года постройки
Парковка	Наличие стихийной парковки

Аналоги представлены в Приложении №2 настоящего отчёта. Описание аналогов и расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога приведены ниже в таблицах.

Таблица 72.
Описание аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение:	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 70	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Восточный, улица Маяковского, 4	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 12
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2
Дата оферты	22.08.2022	16.08.2022	08.08.2022	25.08.2022	01.09.2022
Общая площадь, кв. м:	52,5	43,2	54	50	50,3
Этаж расположения/этажность дома:	3/9	4/9	2/9	4/9	2/9
Цена предложения, руб.:	3 200 000	3 249 999	3 600 000	3 500 000	3 600 000
Цена предложения, руб./кв. м:	60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1990	Удовлетворительное, год постройки 1987	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1980
Состояние отделки:	условно-пригодное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	условно-пригодное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	условно-пригодное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Техника, мебель	без мебели и техники	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_525m_39et_2465290792	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_432m_49et_2518897087	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_54m_29et_2459563739	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_50m_49et_2465703171	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/2-k_kvartira_503m_29et_2412333266

Таблица 73.

Расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога, для 2 - ух комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени			22.08.2022	16.08.2022	08.08.2022	25.08.2022	01.09.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 952	75 231	66 667	70 000	71 571
4.2. Отличия цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		57 295	70 718	62 667	65 800	67 276
5. Местоположение							
5.1. Местонахождение объекта		Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 70	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Восточный, улица Маяковского, 4	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Западный, Горно-Алтайская ул., 15	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 12
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	Железнодорожный район города Барнаул

		Алтайского края	Алтайского края	Алтайского края	Алтайского края	Алтайского края	Алтайского края
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	0,92
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики							
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		50	52,5	43,2	54	50	50,3
Коэффициент корректировки			1,01	0,98	1,01	1,00	1,00
Корректировка			1,00%	-2,00%	1,00%	0,00%	0,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		без учёта площади кухни	9	7,3	8,5	8	8
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совмещённый	1 санузел раздельный	1 санузел совмещённый	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	2 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			0,98	1	0,98	0,98	0,98
Корректировка			-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
6.4. Этаж расположения		средние этажи 9 этажного дома	3/9	4/9	2/9	4/9	2/9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		80-90 годов постройки	Удовлетворительное, год постройки 1990	Удовлетворительное, год постройки 1987	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1979	Удовлетворительное, год постройки 1980
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное)	условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и	условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное)	условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных

		отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Коэффициент корректировки			1,00	0,88	1,00	1,00	0,93
Корректировка	%		0,00%	-11,58%	0,00%	0,00%	-6,67%
6.7. Материал стен дома		панель	панель	панель	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	лоджия со изношенным остеклением	лоджия	застекленная лоджия	застекленная лоджия	застекленная лоджия
Коэффициент корректировки			0,94	0,94	0,92	0,92	0,92
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
7. Сервис и дополнительные элементы							
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	с мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	0,97	1	1	1
Корректировка			0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы							
Скорректированная	руб./кв.		53 308	55 874	57 065	59 325	52 084

я цена	м						
Общая валовая коррекция	%		9,00%	22,58%	11,00%	10,00%	24,67%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,2872	0,1145	0,2350	0,2585	0,1048
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		15 310	6 398	13 410	15 336	5 458
Стоимость репрезентативного аналога	руб./кв. м	55 912					

Таблица 74.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	53 308	55 531,23	2 595,91	4,67
Аналог №2	55 874			
Аналог №3	57 065			
Аналог №4	59 325			
Аналог №5	52 084			

Таблица 75.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	11,1110	4,4289	9,0909	10,0000	4,0541
Общая сумма баллов	38,6849				
Вес каждого аналога	0,2872	0,1145	0,2350	0,2585	0,1048

Таблица 76.

Расчёт стоимости объектов оценки: 2-ух комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

№	Адрес	Район города объекта оценки	Район города объектов аналогов/репрезентативного аналога	Корректировка на район города	Общая площадь квартиры объекта оценки	Общая площадь репрез-го аналога	Корректировка на площадь	Тип санузла (совместный, раздельный, общий на этаже) объекта оценки	Тип санузла репрезентативного аналога	Корректировка	Этаж/этажность расположения объекта оценки	Этаж расположения репрезентативного аналога	Корректировка на этаж	Состояние квартиры объекта оценки	Состояние квартиры репрезентативного аналога	Корректировка на состояние	Материал стен дома об. Оценки*	Материал стен реп-го аналога*	Корректировка	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения репрезентативного аналога	Корректировка	Стоимость 1 кв. м репрезентативного аналога, руб.	Итого скорректированная стоимость 1 кв. м, объекта оценки	Итого стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.
8	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	60	50	0,98	нет данных	1 санузел совместный	1	1/3	средние этажи дома	0,93	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	м	п	1,03	центральное	отсутствует	1,01	55 912	51 618	3 097 080
10	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	43,1	50	1,02	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	7/9	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	центральное	отсутствует	1,01	55 912	53 465	2 304 342
18	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	50,7	50	1	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	8/9	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	нет данных	отсутствует	1	55 912	62 733	3 180 563
22	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	42,4	50	1,02	1 санузел совмещенный	1 санузел совместный	1	3/5	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	центральное	отсутствует	1,01	55 912	57 600	2 442 240
29	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	36	50	1,04	1 санузел совмещенный	1 санузел совместный	1	2/2	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	п	1,08	отсутствует	отсутствует	1	55 912	60 288	2 170 368

33	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно- Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	49,4	50	1	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	4/9	средние этажи дома	1	неудовл етворите льное	условно- удовлет ворител ьное	0,92	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	55 912	52 468	2 591 919
34	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	42,8	50	1,02	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	7/9	средние этажи дома	1	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	55 912	58 171	2 489 719
36	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	47,3	50	1,01	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	4/5	средние этажи дома	1	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	к	п	1,08	центра льное	отсутс твует	1,01	55 912	62 831	2 971 906
37	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрят, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	43,5	50	1,02	1 санузел совмещё нный	1 санузел совмест ный	1	5/5	средние этажи дома	0,96	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	к	п	1,08	центра льное	отсутс твует	1,01	55 912	59 720	2 597 820
40	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв.м.	Октябрьск ий район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,00	42,8	50	1,02	нет данных	1 санузел совмест ный	1	2/5	средние этажи дома	1	удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1,07	к	п	1,08	центра льное	отсутс твует	1,01	55 912	66 563	2 848 896
44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв.м.	Индустри альный район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,10	52,4	50	0,99	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	6/10	средние этажи дома	1	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	55 912	62 106	3 254 354
50	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв.м.	Индустри альный район города Барнаул	Октябрьск ий район города Барнаул	1,10	61,5	50	0,98	1 санузел раздельн ый	1 санузел совмест ный	1,02	6/6	средние этажи дома	0,96	удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1,07	к	п	1,08	нет данных	отсутс твует	1	55 912	68 203	4 194 485

* п- панель, к – кирпич, м - монолит

Трёхкомнатные квартиры:

Описание репрезентативного аналога для трёхкомнатных квартир в городе Барнаул представлен ниже.

Таблица 77.

Описание репрезентативного аналога для трех-комнатных квартир города Барнаул

Характеристика	Показатель
Количество комнат	3
Общая площадь квартиры, кв. м	70
Тип	Полногабаритная квартира
Район расположения в городе Барнаул	Октябрьский
Этаж	Средний
Материал стен дома	Панель
Тип и количество санузлов	Один совмещённый санузел
Мебель и техника	Без мебели и техники
Наличие балконов и лоджий	Без балконов и лоджий
Состояние износа внутренней отделки	Условно-удовлетворительное
Газоснабжение	Отсутствует
Год постройки дома	Советские года постройки
Парковка	Наличие стихийной парковки

Аналоги представлены в Приложении №2 настоящего отчёта. Описание аналогов и расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога приведены ниже в таблицах.

Таблица 78.

Описание аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение:	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 13	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 66	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 16	Алтайский край, Барнаул, пр-т Ленина, 102	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 10	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 16/41
Количество жилых комнат	3	3	3	3	3	3
Дата oferty	10.08.2022	31.08.2022	03.08.2022	12.08.2022	30.08.2022	15.08.2022
Общая площадь, кв. м:	72,8	64,9	60,5	58	66,7	60
Этаж расположения/этажность дома:	2/9	3/9	7/9	3/9	3/9	2/9
Цена предложения, руб.:	4 200 000	4 700 000	4 800 000	4 500 000	4 450 000	4 250 000
Цена предложения,	57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833

руб./кв. м:						
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1991	Удовлетворительное, год постройки 1987	Удовлетворительное, год постройки 1971	Удовлетворительное, год постройки 1984	Удовлетворительное, год постройки 1974
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	без мебели и техники	с техникой	с техникой и мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	панель	панель	панель	кирпич	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	центральное	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_728m_29et._2365302901	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_649m_39et._2537596168	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_605m_79et._2518970770	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_58m_39et._2480113454	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_667m_39et._2455691111	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/3-k_kvartira_60m_29et._2355820669

Таблица 79.

Расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога, для 3-ех комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833

2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени			10.08.2022	31.08.2022	03.08.2022	12.08.2022	30.08.2022	15.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 692	72 419	79 339	77 586	66 717	70 833
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		54 231	68 074	74 579	72 931	62 714	66 583
5. Местоположение								
5.1. Местонахождение объекта		города Барнаул Алтайского края	Алтайский край, Барнаул, ул. Глушкова, 13	Алтайский край, Барнаул, ул. Чеглецова, 66	Алтайский край, Барнаул, ул. Чихачёва, 16	Алтайский край, Барнаул, пр-т Ленина, 102	Алтайский край, Барнаул, ул. Матросова, 10	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 16/41
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Железнодорожный район города Барнаул Алтайского края	Железнодорожный район города Барнаул Алтайского края
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	0,92	0,92
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%	-8,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики								
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		70	72,8	64,9	60,5	58	66,7	60
Коэффициент корректировки			1,00	0,99	0,98	0,98	0,99	0,98
Корректировка			0,00%	-1,00%	-2,00%	-2,00%	-1,00%	-2,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		без учёта площади кухни	10	7	7,6	10	8	5,9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Корректировка			-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
6.4. Этаж расположения		средние этажи 9 этажного дома	2/9	3/9	7/9	3/9	3/9	2/9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		80-90 годов постройки	Удовлетворительное, год постройки 1988	Удовлетворительное, год постройки 1991	Удовлетворительное, год постройки 1987	Удовлетворительное, год постройки 1971	Удовлетворительное, год постройки 1984	Удовлетворительное, год постройки 1974
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,93	0,93	0,88	0,93	0,93	0,88

Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-12,00%	-7,00%	-7,00%	-12,00%
6.7. Материал стен дома		панель	панель	панель	панель	кирпич	панель	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1	0,95	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	балкон с изношенным остеклением	застеклённая лоджия	застеклённая лоджия	застеклённая лоджия	застеклённая лоджия	1 лоджия и 1 балкон
Коэффициент корректировки			0,97	0,92	0,92	0,92	0,92	0,89
Корректировка	%		-3,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-11,00%
7. Сервис и дополнительные элементы								
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	центральное	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1	0,99	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	с техникой	с техникой и мебелью	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	0,97	0,97	1	0,97	1
Корректировка			0,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
Выводы								
Скорректированная цена	руб./кв. м		47 943	54 813	56 248	56 932	46 457	46 076
Общая валовая коррекция	%		12,00%	21,00%	27,00%	25,00%	29,00%	35,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,3075	0,1757	0,1366	0,1476	0,1272	0,1054
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		14 743	9 631	7 683	8 403	5 909	4 856

Стоимость репрезентативного аналога	руб./кв. м	51 226						
-------------------------------------	------------	--------	--	--	--	--	--	--

Таблица 80.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	47 943	49 716,44	4 440,58	8,93
Аналог №2	54 813			
Аналог №3	46 076			
Аналог №4	56 932			
Аналог №5	46 457			
Аналог №6	46 076			

Таблица 81.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	8,3333	4,7619	3,7037	4,0000	3,4483	2,8571
Общая сумма баллов	27,1043					
Вес каждого аналога	0,3075	0,1757	0,1366	0,1476	0,1272	0,1054

Таблица 82.

Расчёт стоимости объектов оценки: 3-ех комнатных квартир, расположенных в городе Барнаул

№	Адрес	Район города объекта оценки	Район города объектов аналогов/репрезентативного аналога	Корректировка на район города	Общая площадь квартиры объекта оценки	Общая площадь репрез-го аналога	Корректировка на площадь	Тип санузла (совместный, раздельный, общий на этаже объекта оценки)	Тип санузла репрезентативного аналога	Корректировка	Этаж/этажность расположения объекта	Этаж расположения репрезентативного аналога	Корректировка на этаж	Состояние квартиры объекта оценки	Состояние квартиры репрезентативного аналога	Корректировка на состояние	Материал стен дома об. Оценка*	Материал стен репрез-го аналога*	Корректировка	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения репрезентативного аналога	Корректировка	Стоимость 1 кв. м репрезентативного аналога, руб.	Итого скорректированная стоимость 1 кв. м, объекта	Итого стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.
14	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кащеевой, д.20, кв.296, Площадь 59,5 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	59,5	70	1,02	1 санузел совмещенный	1 санузел совместный	1	3/9	средние этажи дома	1	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	51 226	50 876	3 027 122
17	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв.м.	Ленинский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	0,91	59,8	70	1,02	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	1/9	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	51 226	45 104	2 697 219
21	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	65,3	70	1,01	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	1/10	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	центральное	отсутствует	1,01	51 226	54 526	3 560 548
25	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	73,6	70	0,99	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	1/5	средние этажи дома	0,93	неудовлетворительное	условно-удовлетворительное	0,92	к	п	1,08	отсутствует	отсутствует	1	51 226	47 799	3 518 006
38	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	82,6	70	0,98	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	3/5	средние этажи дома	1	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1,07	к	п	1,08	центральное	отсутствует	1,01	51 226	59 764	4 936 506
41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	59,4	70	1,02	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	2/2	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	ш	п	0,91	отсутствует	отсутствует	1	51 226	46 559	2 765 605
45	Алтайский край,	Индустри	Октябрьск	1,10	71,1	70	1	1	1	1,02	5/9	средние	1	условно-	условно-	1	п	п	1	отсутст	отсутс	1	51 226	57 475	4 086 473

	г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв.м.	альный район города Барнаул	ий район города Барнаул					санузел раздельный	санузел совместный			этажи дома		удовлет ворительное	удовлет ворительное				вует	твует					
47	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	59,6	70	1,02	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	4/12	средние этажи дома	1	условно-удовлет ворительное	условно-удовлет ворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	51 226	58 625	3 494 050
48	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв.м.	Индустриальный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,10	83,7	70	0,98	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1,02	10/12	средние этажи дома	1	условно-удовлет ворительное	условно-удовлет ворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	51 226	56 326	4 714 486
58	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв.м.	Центральный район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	55,3	70	1,03	1 санузел совмещенный	1 санузел совместный	1	2/4	средние этажи дома	1	неудовлетворительное	условно-удовлет ворительное	0,92	к	п	1,08	центральное	отсутствует	1,01	51 226	52 949	2 928 080

* п- панель, к – кирпич, ш - шлакоблок

Однокомнатные квартиры «гостинки»:

Объект оценки - не полногабаритная квартира, это так называемая «квартира гостинка».

"Гостинки"¹⁰ – малогабаритные квартиры гостиничного типа отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Значительно меньшей общей площадью (11 – 21 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,
3. Совмещённым (в одной комнате) малогабаритным санузлом,
4. Кухней, встроенной в прихожую, или совмещённой с жилой комнатой этой квартиры, или без кухни (т.е. общая на несколько квартир кухня, расположенная в общем коридоре).

Описание репрезентативного аналога для одно-комнатных квартир «гостинок» в городе Барнаул представлено ниже.

Таблица 83.

Описание репрезентативного аналога для одно-комнатных квартир «гостинок» города Барнаул

Характеристика	Показатель
Количество комнат	1 комнатная «гостинка»
Общая площадь квартиры, кв. м	18
Тип	Малосемейка
Район расположения в городе Барнаул	Октябрьский
Этаж	Средний

¹⁰<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2833-malosemejki-gostinki-polnogabaritnye-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Материал стен дома	Кирпич
Тип и количество санузлов	1 сан узел (без учёта типа сан узла)
Мебель и техника	Без мебели и техники
Наличие балконов и лоджий	Без балконов и лоджий
Состояние износа внутренней отделки	Условно-удовлетворительное
Газоснабжение	Отсутствует
Год постройки дома	Советские года постройки
Парковка	Наличие стихийной парковки

Аналоги представлены в Приложении №2 настоящего отчёта. Описание аналогов и расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога приведены ниже в таблицах.

Таблица 84.
Описание аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение:	Алтайский край, Барнаул, Северо-Западная ул., 56	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 9А/1	Алтайский край, Барнаул, ул. Германа Титова, 12/78	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	Алтайский край, Барнаул, 1-я Западная ул., 17
Количество жилых комнат	1 "гостинка"	1 "гостинка"	1 "гостинка"	1 "гостинка"	1 "гостинка"	1 "гостинка"
Дата oferty	19.08.2022	08.09.2022	11.09.2022	26.08.2022	22.08.2022	07.09.2022
Общая площадь, кв. м:	13	17,6	18	18,8	13,4	18,5
Этаж расположения/этажность дома:	3/5	3/5	4/5	3/5	2/5	2/5
Цена предложения, руб.:	1 300 000	1 599 000	1 500 000	1 490 000	1 290 000	1 700 000
Цена предложения, руб./кв. м:	100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1961	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1968
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные)

	потёртости)	потёртости)	потёртости)	потёртости)	потёртости)	потёртости)
Техника, мебель	с мебелью	с мебелью	без мебели и техники	с мебелью	с мебелью	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_13m_35et._2532243328	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_176m_35et._2537319020	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_18m_45et._2502821551	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_188m_35et._2503684430	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/kvartira-studiya_134m_25et._2435057262	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/1-k_kvartira_185m_25et._2554548151

Таблица 85.

Расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога, для 1 - комнатных квартир «гостинок», расположенных в городе Барнаул

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
3. Особые условия		Особо условий сделки нет	Особо условия сделки не зарегистрированы	Особо условия сделки не зарегистрированы	Особо условия сделки не зарегистрированы	Особо условия сделки не зарегистрированы	Особо условия сделки не зарегистрированы	Особо условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени			19.08.2022	08.09.2022	11.09.2022	26.08.2022	22.08.2022	07.09.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./кв. м		100 000	90 852	83 333	79 255	96 269	91 892
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		94 000	85 401	78 333	74 500	90 493	86 378
5. Местоположение								
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, города Барнаул	Алтайский край, Барнаул, Северо-Западная ул., 56	Алтайский край, Барнаул, ул. Петра Сухова, 9А/1	Алтайский край, Барнаул, ул. Германа Титова, 12/78	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	Алтайский край, Барнаул, ул. 80 Гвардейской Дивизии, 68	Алтайский край, Барнаул, 1-я Западная ул., 17
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края	Октябрьский район города Барнаул Алтайского края
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики								
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		18	13	17,6	18	18,8	13,4	18,5
Коэффициент корректировки			0,96	1,00	1,00	1,01	0,97	1,00
Корректировка			-4,00%	0,00%	0,00%	1,00%	-3,00%	0,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		кухня в прихожей	кухня в прихожей	кухня в прихожей	кухня в прихожей	кухня в прихожей	кухня в прихожей	кухня в прихожей
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 сан узел (без учёта типа сан узла)	1 санузел раздельный	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый

Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		средние этажи	3/5	3/5	4/5	3/5	2/5	2/5
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		70-80 годов постройки	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1961	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1962	Удовлетворительное, год постройки 1968
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	отсутствует	отсутствует	застеклённый балкон	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	0,95	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы								
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и	Все необходимые для эксплуатации и

		нормального функционирования здания	нормального функционирования здания	нормального функционирования здания	нормального функционирования здания	нормального функционирования здания	нормального функционирования здания	нормального функционирования здания
Газоснабжение		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1	0,99	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	с мебелью	с мебелью	без мебели и техники	с мебелью	с мебелью	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			0,97	0,97	1	0,97	0,97	1
Корректировка			-3,00%	-3,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	0,00%
Выводы								
Скорректированная цена	руб./кв. м		77 029	72 898	65 487	64 229	74 927	76 013
Общая валовая коррекция	%		19,00%	15,00%	17,00%	17,00%	18,00%	12,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,1400	0,1775	0,1565	0,1565	0,1479	0,2216
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		10 784	12 939	10 249	10 052	11 082	16 844
Стоимость репрезентативного аналога	руб./кв. м	71 950						

Таблица 86.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	77 029	73 518,24	4 347,96	5,91
Аналог №2	72 898			
Аналог №3	76 013			
Аналог №4	64 229			
Аналог №5	74 927			
Аналог №6	76 013			

Таблица 87.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,2632	6,6700	5,8800	5,8800	5,5600	8,3300
Общая сумма баллов	37,5832					
Вес каждого аналога	0,1400	0,1775	0,1565	0,1565	0,1479	0,2216

Таблица 88.
Расчёт стоимости объектов оценки: 1-но комнатных квартир «гостинок», расположенных в городе Барнаул

№	Адрес	Район города объекта оценки	Район города объектов аналогов/репрезентативного аналога	Корректировка на район города	Общая площадь квартиры объекта оценки	Общая площадь репрез-го аналога	Корректировка на площадь	Тип санузла (совместный, раздельный, общий на этаже) объекта оценки	Тип санузла репрезентативного аналога	Корректировка	Этаж/этажность расположения объекта оценки	Этаж расположения репрезентативного аналога	Корректировка на этаж	Состояние квартиры объекта оценки	Состояние квартиры репрезентативного аналога	Корректировка на состояние	Материал стен дома об. Оценка*	Материал стен репрез-го аналога*	Корректировка	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения репрезентативного аналога	Корректировка	Стоимость 1 кв. м репрезентативного аналога, руб	Итого скорректированная стоимость 1 кв. м, объекта	Итого стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.
23	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	18,8	18	0,99	нет данных	1 сан узел (без учёта типа сан узла)	1	2/4	средние этажи дома	1	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	к	1	отсутствует	отсутствует	1	71 950	71 576	1 345 624
24	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	18,9	18	0,99	нет данных	1 сан узел (без учёта типа сан узла)	1	1/4	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	к	1	отсутствует	отсутствует	1	71 950	66 523	1 257 286
32	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	12,7	18	1,04	нет данных	1 сан узел (без учёта типа сан узла)	1	5/5	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	к	1	отсутствует	отсутствует	1	71 950	72 024	914 705
35	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв.м.	Октябрьский район города Барнаул	Октябрьский район города Барнаул	1,00	10,5	18	1,07	нет сан. узла	1 сан узел (без учёта типа сан узла)	0,87	1/2	средние этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	к	1	отсутствует	отсутствует	1	71 950	62 105	652 103
55	Алтайский край,	Железнодорожный район	Октябрьский район города Барнаул	1,09	18,5	18	1,00	туалет	1 сан узел	0,92	5/5	средние этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	к	1	отсутствует	отсутствует	1	71 950	69 038	1 277 208

	г. Барнаул, ул. Геоργия Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв.м.	оружный район города Барнаул	ий район города Барнаул					имеется, ванной нет	узел (без учёта типа сан узла)			этажи дома		удовлет ворител ьное	удовлет ворител ьное					вует	твует				
--	--	---------------------------------------	-------------------------------	--	--	--	--	---------------------------	---	--	--	---------------	--	----------------------------	----------------------------	--	--	--	--	------	-------	--	--	--	--

* к – кирпич

Четырёхкомнатная квартира по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ул. Монтажников, д. 20, кв. 54

Таблица 89.

Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Барнаул, ул. Юрина, 246	Алтайский край, Барнаул, ул. Солнечная Поляна, 21	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Докучаево, ул. Шукшина, 24
Количество жилых комнат	4	4	4
Дата оферты	02.09.2022	19.08.2022	10.08.2022
Общая площадь, кв. м:	71,6	77,5	86
Этаж расположения/этажность дома:	3/9	4/9	8/9
Цена предложения, руб.:	4 600 000	4 050 000	4 300 000
Цена предложения, руб./кв. м:	64 246	52 258	50 000
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1975	Удовлетворительное, год постройки 1977	Удовлетворительное, год постройки 1977
Состояние отделки:	отличное или очень хорошее, новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	панель	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_716m_39et._2301716076	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_775m_49et._2502272227	https://www.avito.ru/barnaul/kvartiry/4-k_kvartira_86m_89et._2291138893

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 90.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		64 246	52 258	50 000
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		64 246	52 258	50 000
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		64 246	52 258	50 000
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./кв. м		64 246	52 258	50 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			02.09.2022	19.08.2022	10.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		64 246	52 258	50 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		60 391	49 123	47 000
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажников, д. 20, кв. 54	Алтайский край, Барнаул, ул. Юрина, 246	Алтайский край, Барнаул, ул. Солнечная Поляна, 21	Алтайский край, Барнаул, микрорайон Докучаево, ул. Шукшина, 24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Ленинский район города Барнаул	Ленинский район города Барнаул	Ленинский район города Барнаул	Ленинский район города Барнаул
Оценка			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		87,8	71,6	77,5	86
Коэффициент корректировки			0,98	0,99	1,00
Корректировка			-2,00%	-1,00%	0,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	7	7,6	10,6
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		нет данных	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		5/9	3/9	4/9	8/9
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1983	Удовлетворительное, год постройки 1975	Удовлетворительное, год постройки 1977	Удовлетворительное, год постройки 1977
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		неудовлетворительное, Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций,	отличное или очень хорошее, новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки

		оборудования)	износа)	незначительные потёртости)	(деформация, износ краски)
Коэффициент корректировки			0,77	0,81	0,86
Корректировка	%		-23,00%	-19,00%	-14,00%
6.7. Материал стен дома		панель	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		3 застеклённые лоджии	3 застеклённые лоджии	3 застеклённые лоджии	3 не застеклённые лоджии
Коэффициент корректировки			1	1	1,0666
Корректировка	%		0,00%	0,00%	6,66%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 571	39 391	43 114
Общая валовая коррекция	%		25,00%	20,00%	20,66%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,2890	0,3613	0,3497
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		13 170	14 232	15 077
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	42 479			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	3 730 000			

Таблица 91.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	45 571	42 692,10	2 540,41	5,95
Аналог №2	39 391			
Аналог №3	43 114			

Таблица 92.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,0000	5,0000	4,8392

Общая сумма баллов	13,8392		
Вес каждого аналога	0,2890	0,3613	0,3497

7.1.2.2 Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в городе Новоалтайск

В городе Новоалтайск расположены 5 объектов оценки с разным количеством комнат, в том числе:

- 1-но комнатная квартира - 1;
- 2-ух комнатных квартир - 3;
- 3-ех комнатных квартир – 1.

Учитывая, что 2-ух комнатных квартир больше 2, то данные квартиры будут рассчитаны через расчёт репрезентативного аналога с последующей корректировкой одного на характеристики каждой квартиры отдельно.

1-но и 3-ех комнатные квартиры в городе будут рассчитаны отдельно.

Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59

Таблица 93.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Новоалтайск, ул. 40 лет ВЛКСМ, 11	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А
Количество жилых комнат	1	1	1
Дата оферты	26.08.2022	24.08.2022	05.08.2022
Общая площадь, кв. м:	29,2	20	20
Этаж расположения/этажность дома:	5/5	5/5	3/5
Цена предложения, руб.:	2 100 000	1 490 000	1 590 000
Цена предложения, руб./кв. м:	71 918	74 500	79 500
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки нет данных	Удовлетворительное, год постройки нет данных
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	центральное	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartira/1-k_kvartira_292m_55et_2342251030	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartira/1-k_kvartira_20m_55et_2458000348	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartira/1-k_kvartira_20m_35et_2437932227

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 94.

Расчёт стоимости 1-но комнатной квартиры в городе Новоалтайск методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		71 918	74 500	79 500
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 918	74 500	79 500
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 918	74 500	79 500
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особых условий сделки нет	Особых условий сделки нет	Особых условий сделки нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 918	74 500	79 500
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			26.08.2022	24.08.2022	05.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		71 918	74 500	79 500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		67 603	70 030	74 730
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59	Алтайский край, Новоалтайск, ул. 40 лет ВЛКСМ, 11	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 20А
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Микрорайон "Стройка"	Микрорайон "Стройка"	Микрорайон "Стройка"	Микрорайон "Стройка"
Описание			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		20,4	29,2	20	20
Коэффициент корректировки			1,04	1,00	1,00
Корректировка			4,00%	0,00%	0,00%
6.2. Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	5,7	5	4
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный
Коэффициент			1	1	1

корректировки					
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		5/5	5/5	5/5	3/5
Коэффициент корректировки			1	1	0,97
Корректировка			0,00%	0,00%	-3,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки нет данных	Удовлетворительное, год постройки нет данных
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно- удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,88	0,88	0,88
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	застеклённый балкон	не застеклённый балкон	не застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			0,95	0,97	0,97
Корректировка	%		-5,00%	-3,00%	-3,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		центральное	центральное	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1,01	1,01
Корректировка	%		0,00%	1,00%	1,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		58 777	59 778	61 876
Общая валовая коррекция	%		21,00%	16,00%	19,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,2926	0,3840	0,3234
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		17 198	22 955	20 011
Рыночная стоимость объекта на основе	руб./кв. м	60 163			

сравнительного подхода					
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	1 227 000			

Таблица 95.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	58 777	60 143,33	1 291,45	2,15
Аналог №2	59 778			
Аналог №3	61 876			

Таблица 96.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	4,7619	6,2500	5,2632
Общая сумма баллов	16,2751		
Вес каждого аналога	0,2926	0,3840	0,3234

Трёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12

Таблица 97.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Депутатская ул., 10	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, ул. Энгельса, 8	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Юбилейная ул., 13
Количество жилых комнат	3	3	3
Дата оферты	24.08.2022	01.09.2022	18.08.2022
Общая площадь, кв. м:	60	54,5	59
Этаж расположения/этажность дома:	4/5	1/4	4/5
Цена предложения, руб.:	2 350 000	2 150 000	1 990 000
Цена предложения, руб./кв. м:	39 167	39 450	33 729
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1982	Удовлетворительное, год постройки 1964	Удовлетворительное, год постройки 1975
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального	Все необходимые для эксплуатации и нормального

	функционирования здания	функционирования здания	функционирования здания
Газоснабжение:	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/3-k_kvartira_60m_45et._2452383630	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/3-k_kvartira_545m_14et._2494972714	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/3-k_kvartira_59m_45et._2437496014

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 98.

Расчёт стоимости 3-ех комнатной квартиры в г. Новоалтайск методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		39 167	39 450	33 729
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		39 167	39 450	33 729
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		39 167	39 450	33 729
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		39 167	39 450	33 729
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			24.08.2022	01.09.2022	18.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		39 167	39 450	33 729
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		36 817	37 083	31 705
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Новоалтайск, п. Новогорский, ул. Энгельса, д.8, кв. 12	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Депутатская ул., 10	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, ул. Энгельса, 8	Алтайский край, Новоалтайск, посёлок Новогорский, Юбилейная ул., 13
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		55,6	60	54,5	59
Коэффициент корректировки			1,01	1,00	1,01

Корректировка			1,00%	0,00%	1,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	9	6	8
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел раздельный	1 санузел совместный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			0,98	1	0,98
Корректировка			-2,00%	0,00%	-2,00%
6.4. Этаж расположения		3/4	4/5	1/4	4/5
Коэффициент корректировки			1	1,08	1
Корректировка			0,00%	8,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1964	Удовлетворительное, год постройки 1982	Удовлетворительное, год постройки 1964	Удовлетворительное, год постройки 1975
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно- удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Коэффициент корректировки			0,93	0,93	0,93
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	панель
Коэффициент корректировки			1	1	1,05
Корректировка	%		0,00%	0,00%	5,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		не застеклённый балкон	застеклённый балкон	отсутствует	не застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			0,98	0,97	1
Корректировка	%		-2,00%	-3,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 212	36 128	30 644
Общая валовая коррекция	%		12,00%	18,00%	15,00%
Коэффициенты		1,0000	0,4054	0,2703	0,3243

весомости					
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		13 464	9 765	9 938
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	33 168			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	1 844 000			

Таблица 99.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	33 212	33 328,35	2 240,39	6,72
Аналог №2	36 128			
Аналог №3	30 644			

Таблица 100.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	8,3333	5,5556	6,6667
Общая сумма баллов	20,5556		
Вес каждого аналога	0,4054	0,2703	0,3243

Двухкомнатные квартиры:

Описание репрезентативного аналога для двух-комнатных квартир в городе Новоалтайск представлено ниже.

Таблица 101.

Описание репрезентативного аналога для двух-комнатных квартир города Новоалтайск

Характеристика	Показатель
Количество комнат	2
Общая площадь квартиры, кв. м	50
Тип	Полногабаритная
Район расположения в городе Барнаул	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города
Этаж	Средний
Материал стен дома	Панель
Тип и количество санузлов	1 санузел совместный
Мебель и техника	Без мебели и техники
Наличие балконов и лоджий	Без балконов и лоджий
Состояние износа внутренней отделки	Условно-удовлетворительное
Газоснабжение	Отсутствует
Год постройки дома	Советские года постройки
Парковка	Наличие стихийной парковки

Аналоги представлены в Приложении №2 настоящего отчёта. Описание аналогов и расчёт стоимости 1 кв. м репрезентативного аналога приведены ниже в таблицах.

Таблица 102.

Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение:	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Крылова, 8	Алтайский край, Новоалтайск, Парковая ул., 9	Алтайский край, Новоалтайск, ул. XXII Партсъезда, 11	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 22	Алтайский край, Новоалтайск, Строительная ул., 10	Алтайский край, Новоалтайск, Прудская ул., 21
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2	2
Дата oferty	28.08.2022	30.08.2022	22.08.2022	10.08.2022	01.09.2022	24.08.2022
Общая площадь, кв. м:	48	44,9	43,5	43,7	48,8	43
Этаж квартиры /этажность дома:	5/5	5/5	4/5	3/5	3/5	8/9
Цена предложения, руб.:	2 450 000	2 250 000	2 090 000	2 500 000	2 800 000	2 400 000
Цена предложения, руб./кв. м:	51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные

	объекты)	объекты)	объекты)	объекты)	объекты)	объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1967	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1964	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1985	Удовлетворительное, год постройки 1988
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	панель	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_48m_55et._2509355885	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_449m_55et._2494848827	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_435m_45et._2412161515	https://dom.mingkh.ru/altayskiy-kray/novoaltaysk/144010	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_488m_35et._2502827205	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kvartiry/2-k_kvartira_43m_89et._2450215055

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 103.

Расчёт стоимости репрезентативного 1 кв. м 2-ух комнатных квартир в г. Новоалтайск методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная	руб./кв.		51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814

цена	м							
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени			28.08.2022	30.08.2022	22.08.2022	10.08.2022	01.09.2022	24.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 042	50 111	48 046	57 208	57 377	55 814
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		47 979	47 105	45 163	53 776	53 934	52 465
5. Местоположение								
5.1. Местонахождение объекта		город Новоалтайск Алтайского края	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Крылова, 8	Алтайский край, Новоалтайск, Парковая ул., 9	Алтайский край, Новоалтайск, ул. XXII Партсъезда, 11	Алтайский край, Новоалтайск, ул. Гагарина, 22	Алтайский край, Новоалтайск, Строительная ул., 10	Алтайский край, Новоалтайск, Прудская ул., 21
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города	Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические								

характеристики								
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		50	48	44,9	43,5	43,7	48,8	43
Коэффициент корректировки			1,00	0,99	0,98	0,98	1,00	0,98
Корректировка			0,00%	-1,00%	-2,00%	-2,00%	0,00%	-2,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		без учёта площади кухни	5	5	6	6	7,3	6,9
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел совместный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1	1	1	0,98	0,98	0,98
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
6.4. Этаж расположения		средние этажи 5-9 этажного дома	5/5	5/5	4/5	3/5	3/5	8/9
Коэффициент корректировки			0,96	0,96	1	1	1	1
Корректировка			-4,00%	-4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Физическое состояние здания		конца 60, 70-80 годов постройки	Удовлетворительное, год постройки 1967	Удовлетворительное, год постройки 1966	Удовлетворительное, год постройки 1964	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1985	Удовлетворительное, год постройки 1988
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно-удовлетворительное, с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)
Коэффициент корректировки			0,93	0,93	0,93	0,88	0,93	0,93
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-12,00%	-7,00%	-7,00%
6.7. Материал стен		панель	панель	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	панель

дома								
Коэффициент корректировки			1	0,95	0,95	0,95	0,95	1
Корректировка	%		0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	балкон с остеклением	балкон с изношенным остеклением	балкон без остекления	балкон с остеклением	балкон с остеклением	застеклённая лоджия
Коэффициент корректировки			0,95	0,97	0,97	0,95	0,95	0,92
Корректировка	%		-5,00%	-3,00%	-3,00%	-5,00%	-5,00%	-8,00%
7. Сервис и дополнительные элементы								
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение		отсутствует	центральное	центральное	центральное	центральное	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			0,99	0,99	0,99	0,99	1	1
Корректировка	%		-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	1	1	1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы								
Скорректированная цена	руб./кв. м		40 694	38 366	37 931	41 017	44 363	43 112
Общая валовая коррекция	%		17,00%	21,00%	18,00%	27,00%	19,00%	19,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,1930	0,1560	0,1830	0,1220	0,1730	0,1730
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		7 854	5 985	6 941	5 004	7 675	7 458
Стоимость репрезентативного аналога	руб./кв. м	40 918						

Таблица 104.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	40 694	41 777,31	1 984,67	4,75
Аналог №2	38 366			
Аналог №3	43 112			
Аналог №4	41 017			
Аналог №5	44 363			
Аналог №6	43 112			

Таблица 105.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,8824	4,7619	5,5556	3,7037	5,2632	5,2632
Общая сумма баллов	30,4300					
Вес каждого аналога	0,1930	0,1560	0,1830	0,1220	0,1730	0,1730

Таблица 106.
Расчёт стоимости объектов оценки: 2-ух комнатных квартир, расположенных в городе Новоалтайск

№	Адрес	Район города объекта оценки	Район города объектов аналогов/репрезентативного аналога	Корректировка на район города	Общая площадь квартиры объекта оценки	Общая площадь репрез-го аналога	Корректировка на площадь	Тип санузла (совместный, раздельный, общий на этаже) объекта оценки	Тип санузла репрезентативного аналога	Корректировка	Этаж/этажность расположения объекта оценки	Этаж расположения репрезентативного аналога	Корректировка на этаж	Состояние квартиры объекта оценки	Состояние квартиры репрезентативного аналога	Корректировка на состояние	Материал стен дома об. Оценка *	Материал стен реп-го аналога *	Корректировка	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения репрезентативного аналога	Корректировка	Стоимость 1 кв. м репрезентативного аналога, руб.	Итого скорректированная стоимость 1 кв. м. объекта оценки	Итого стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.
63	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв.м.	Спальный район, ближайший к административно-культурному, историческому центру города, микрорайон "Стройка"	Спальный район, ближайший к административно-культурному, историческому центру города	1,00	43,9	50	1,02	1 раздельный санузел	1 санузел совместный	1,02	4/4	средне этажи дома	0,96	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	к	п	1,05	центральное	отсутствует	1,01	40 918	43 340	1 902 642
64	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8	Спальный район, ближайший к административному центру города	Спальный район, ближайший к административному центру города	1,00	49,6	50	1,00	1 раздельный санузел	1 санузел совместный	1,02	1/9	средне этажи дома	0,93	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	1	п	п	1	отсутствует	отсутствует	1	40 918	38 814	1 925 196

	микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв.м.	о-культурному, историческому центру города, микрорайон "8 микрорайон"	вно- культурному, историческом у центру города																						
65	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв.м.	Спальный район города, граничащий к пригороду, микрорайон "Новогорский"	Спальный район, ближайший к администрати вно- культурному, историческом у центру города	0,70	45,4	50	1,01	1 раздельн ый санузел	1 санузел совмест ный	1,02	4/5	средне этажи дома	1	условно- удовлет ворител ьное	условно- удовлет ворител ьное	1	п	п	1	отсутст вует	отсутс твует	1	40 918	29 409	1 335 182

* п- панель, к - кирпич

7.1.2.3 Расчёт объектов оценки – жилых квартир, расположенных в городе Бийск

Однокомнатная квартира по адресу: ул. Васильева, д.45/1, кв. 5

Объект оценки - не полногабаритная квартира, это так называемая «квартира гостинка».

"Гостинки"¹¹ – малогабаритные квартиры гостиничного типа отличаются от полногабаритных квартир (чаще всего):

1. Значительно меньшей общей площадью (11 – 21 кв. м.),
2. Входом из общего коридора, рассчитанного на несколько (более 3-х) квартир,
3. совмещённым (в одной комнате) малогабаритным санузлом,
4. Кухней, встроенной в прихожую, или совмещённой с жилой комнатой этой квартиры, или без кухни (т.е. общая на несколько квартир кухня, расположенная в общем коридоре).

Таблица 107.

Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Бийск, ул. имени Героя Советского Союза Васильева, 45	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Матросова, 45	Алтайский край, Бийск, Ударная ул., 71
Количество жилых комнат	1 комната - "гостинка"	1 комната - "гостинка"	1 комната - "гостинка"
Дата оферты	30.08.2022	30.08.2022	24.08.2022
Общая площадь, кв. м:	13	13	13,4
Этаж расположения/этажность дома:	1/5	1/5	2/5
Цена предложения, руб.:	780 000	778 000	600 000
Цена предложения, руб./кв. м:	60 000	59 846	44 776
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1970	Удовлетворительное, год постройки 1973	Удовлетворительное, год постройки 1972
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_12m_12et._2403375093	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_13m_15et._2539899179	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/kvartira-studiya_134m_25et._2499831527

Расчёт приведён ниже в таблице, описание корректировок – после таблицы.

Таблица 108.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		60 000	59 846	44 776
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности

¹¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2833-malosemejki-gostinki-polnogabaritnye-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 000	59 846	44 776
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 000	59 846	44 776
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 000	59 846	44 776
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			30.08.2022	30.08.2022	24.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 000	59 846	44 776
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		56 400	56 255	42 090
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5	Алтайский край, Бийск, ул. имени Героя Советского Союза Васильева, 45	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Матросова, 45	Алтайский край, Бийск, Ударная ул., 71
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города
Описание			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		11,9	13	13	13,4
Коэффициент корректировки			1,01	1,01	1,01
Корректировка			1,00%	1,00%	1,00%
6.2 Площадь кухни квартиры, кв. м		кухня отсутствует	кухня отсутствует	кухня отсутствует	кухня отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел , нет ванной	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый	1 санузел совмещённый
Коэффициент корректировки			0,92	0,92	0,92
Корректировка			-8,00%	-8,00%	-8,00%
6.4. Этаж расположения		1/5	1/5	1/5	2/5
Коэффициент корректировки			1	1	0,93
Корректировка			0,00%	0,00%	-7,00%
6.5. Физическое		Удовлетворительное,	Удовлетворительное,	Удовлетворительное,	Удовлетворительное,

состояние здания		год постройки 1970	год постройки 1970	год постройки 1973	год постройки 1972
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		условно-удовлетворительное, с незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
К		0,84	0,90	0,95	0,95
Коэффициент корректировки			0,93	0,88	0,88
Корректировка	%		-7,00%	-12,00%	-12,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	без мебели и техники
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 738	46 000	32 007
Общая валовая коррекция	%		16,00%	21,00%	28,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,4286	0,3265	0,2449
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		20 889	15 019	7 839
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	43 747			
Рыночная стоимость объекта, с	руб.	521 000			

общепринятым округлением					
--------------------------	--	--	--	--	--

Таблица 109.

Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	48 738	42 248,50	7 327,42	17,34
Аналог №2	46 000			
Аналог №3	32 007			

Таблица 110.

Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	6,2500	4,7619	3,5714
Общая сумма баллов	14,5833		
Вес каждого аналога	0,4286	0,3265	0,2449

Четырёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12

Таблица 111.

Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Радищева, 2/1	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Можайского, 13/1	Алтайский край, Бийск, ул. Георгия Прибыткова, 2/2
Количество жилых комнат	4	4	4
Дата oferty	20.08.2022	15.08.2022	19.08.2022
Общая площадь, кв. м:	60	75,2	86
Этаж расположения/этажность дома:	5/5	5/5	6/6
Цена предложения, руб.:	2 660 000	3 100 000	5 000 000
Цена предложения, руб./кв. м:	44 333	41 223	58 140
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1970	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1993
Состояние отделки:	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	без мебели и техники	без мебели и техники	с мебелью
Материал стен	панель	панель	панель
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	центральное	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома
Источник информации:	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_60m_55et._2487970881	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_752m_55et._2317444942	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_86m_66et._2494572360

Расчёт приведён ниже в таблице.

Таблица 112.

Расчёт стоимости объекта оценки 4-ех комнатной квартиры по ул. Набережная в г. Бийск методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		44 333	41 223	58 140
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		44 333	41 223	58 140
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		44 333	41 223	58 140
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		44 333	41 223	58 140
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			20.08.2022	15.08.2022	19.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		44 333	41 223	58 140
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		41 673	38 750	54 651
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Радищева, 2/1	Алтайский край, Бийск, ул. Александра Можайского, 13/1	Алтайский край, Бийск, ул. Георгия Прибыткова, 2/2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду
Оценка			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		77,5	60	75,2	86
Коэффициент корректировки			0,97	1,00	1,01
Корректировка			-3,00%	0,00%	1,00%
6.2. Площадь кухни квартиры, кв. м		нет данных	6	5,9	15
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%

6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		3/4	5/5	5/5	6/6
Коэффициент корректировки			0,96	0,96	0,96
Корректировка			-4,00%	-4,00%	-4,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1992	Удовлетворительное, год постройки 1970	Удовлетворительное, год постройки 1976	Удовлетворительное, год постройки 1993
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	удовлетворительное, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Материал стен дома		кирпич	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки			1,05	1,05	1,05
Корректировка	%		5,00%	5,00%	5,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		застеклённый балкон	застеклённый балкон	2 застеклённых балкона	застеклённый балкон
Коэффициент корректировки			1	0,95	1
Корректировка	%		0,00%	-5,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		отсутствует	центральное	отсутствует	отсутствует
Коэффициент корректировки			0,99	1	1
Корректировка	%		-1,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	без мебели и техники	с мебелью
Коэффициент корректировки			1	1	0,97
Корректировка			0,00%	0,00%	-3,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		40 747	37 107	53 970
Общая валовая коррекция	%		13,00%	14,00%	13,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,3400	0,3200	0,3400
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		13 854	11 874	18 350

Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	44 078			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	3 416 000			

Таблица 113.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	40 747	43 941,20	7 245,47	16,49
Аналог №2	37 107			
Аналог №3	53 970			

Таблица 114.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	7,6920	7,1430	7,6920
Общая сумма баллов	22,5270		
Вес каждого аналога	0,3400	0,3200	0,3400

Четырёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2

Таблица 115.
Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Алтайский край, Бийск, ул. Революции, 99	Алтайский край, Бийск, ул. Ильи Мухачева, 111	Алтайский край, Бийск, Советская ул., 27
Количество жилых комнат	4	4	4
Дата оферты	31.08.2022	20.08.2022	30.08.2022
Общая площадь, кв. м:	61	65	92
Этаж расположения/этажность дома:	1/5	4/5	2/3
Цена предложения, руб.:	3 500 000	3 850 000	4 950 000
Цена предложения, руб./кв. м:	57 377	59 231	53 804
Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1980	Удовлетворительное, год постройки 1958
Состояние отделки:	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Техника, мебель	без мебели и техники	с мебелью и техникой	с мебелью
Материал стен	кирпич	панель	кирпич
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:	отсутствует	отсутствует	центральное
Наличие парковки:	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома	стихийная парковка у дома

Источник информации:	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_61m_15et_125886194	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_65m_45et_253788596	https://www.avito.ru/biysk/kvartiry/4-k_kvartira_92m_23et_2453815495
----------------------	---	---	---

Таблица 116.

Расчёт стоимости объекта оценки 4-ех комнатной квартиры по ул. Мухачева в г. Бийск методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		57 377	59 231	53 804
1. Качество прав		Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности	Право полной собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 377	59 231	53 804
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 377	59 231	53 804
3. Особые условия		Особых условий сделки нет	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 377	59 231	53 804
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени			31.08.2022	20.08.2022	30.08.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		57 377	59 231	53 804
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		53 934	55 677	50 576
5. Местоположение					
5.1. Местонахождение объекта		Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2	Алтайский край, Бийск, ул. Революции, 99	Алтайский край, Бийск, ул. Ильи Мухачева, 111	Алтайский край, Бийск, Советская ул., 27
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города		Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города
Оценка			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь объекта, кв. м		58,8	61	65	92
Коэффициент корректировки			1,00	1,01	1,06
Корректировка			0,00%	1,00%	6,00%
6.2 Площадь кухни		нет данных	6	9	9

квартиры, кв. м					
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Тип и количество санузлов квартиры		1 санузел раздельный	1 санузел совмещённый	1 санузел раздельный	1 санузел раздельный
Коэффициент корректировки			1,02	1	1
Корректировка			2,00%	0,00%	0,00%
6.4. Этаж расположения		1/5	1/5	4/5	2/3
Коэффициент корректировки			1	0,93	0,93
Корректировка			0,00%	-7,00%	-7,00%
6.5. Физическое состояние здания		Удовлетворительное, год постройки 1981	Удовлетворительное, год постройки 1974	Удовлетворительное, год постройки 1980	Удовлетворительное , год постройки 1958
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
6.6. Состояние внутренней отделки		неудовлетворительное , Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)	хорошее, стандартный ремонт с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потёртости)
Коэффициент корректировки			0,77	0,77	0,77
Корректировка	%		-23,00%	-23,00%	-23,00%
6.7. Материал стен дома		панель	кирпич	панель	кирпич
Коэффициент корректировки			0,95	1	0,95
Корректировка	%		-5,00%	0,00%	-5,00%
6.7. Наличие балкона или лоджии		отсутствует	отсутствует	не застеклённый балкон	застеклённый балкон и незастеклённый балкон
Коэффициент корректировки			1	0,97	0,92
Корректировка	%		0,00%	-3,00%	-8,00%
7. Сервис и дополнительные элементы					
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Газоснабжение:		отсутствует	отсутствует	отсутствует	центральное
Коэффициент корректировки			1	1	0,99
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-1,00%
7.2. Наличие парковки		да	да	да	да
Коэффициент корректировки			1	1	1
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие мебели		оценивается без мебели	без мебели и техники	с мебелью и техникой	с мебелью
Коэффициент корректировки			1	0,97	0,97
Корректировка			0,00%	-3,00%	-3,00%
Выводы					
Скорректированная цена	руб./кв. м		40 242	40 741	34 997

Общая валовая коррекция	%		30,00%	37,00%	53,00%
Коэффициенты весомости		1,0000	0,4207	0,3411	0,2382
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		16 930	13 897	8 336
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	39 163			
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	2 303 000			

Таблица 117.
Коэффициент вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Рср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	40 242	38 659,85	2 598,35	6,72
Аналог №2	40 741			
Аналог №3	34 997			

Таблица 118.
Определение весов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,3330	2,7027	1,8868
Общая сумма баллов	7,9225		
Вес каждого аналога	0,4207	0,3411	0,2382

7.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Так как расчёт был произведён только в рамках сравнительного подхода, то результату, полученному по данному подходу, присваивается удельный вес 100%.

Проведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества на дату оценки составляет:

Таблица 119.
Рыночная стоимость недвижимого имущества

п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
1	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Научный Городок, д.12, кв. 40, Площадь 40,8 кв. м.	1 960 000
2.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Дуброва, д.26, Жилой дом площадь 78,1 кв. м.	2 015 000
2.2.	Земельный участок 1095 кв. м.	553 000
3.1.	Алтайский край, г. Барнаул, п. Казенная Заимка, ул. Жигулевская, д.18/ п. Казенная Заимка, пер. Тенистый 1-й, д.4, Жилой дом площадь 153,4 кв. м.	2 476 000
3.2.	Земельный участок 1338 кв. м.	611 000

4.1.	Алтайский край, г. Барнаул, с. Власиха, ул. Архангельская, д.15, Жилой дом площадь 258,2 кв. м.	7 115 000
4.2.	Земельный участок площадь 1221 кв. м.	1 239 000
5	Алтайский край, городской округ Барнаул, раб. Пос. Южный, ул. Чайковского, д. 10, кв.19, Площадь 31,5 кв. м.	2 153 000
6	Алтайский край, городской округ Барнаул, р. п. Южный, ул. Чайковского, д.24, кв. 59, Площадь 42,5 кв. м.	2 503 000
7	Алтайский край, городской округ Барнаул, п. Центральный, ул. Мира, д.12, кв.5, Площадь 65,9 кв. м.	2 830 000
8	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горская, д.1, кв. 2, Площадь 60,0 кв. м.	3 097 000
9	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 145, Площадь 30,0 кв. м.	1 630 000
10	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.1, кв. 170, Площадь 43,1 кв. м.	2 304 000
11	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.8, кв.111, Площадь 33,50 кв. м.	2 068 000
12	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гущина, д.154/ ул. Монтажников, д. 20, кв. 54, Площадь 87,8 кв. м.	3 730 000
13	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Веры Кашеевой, д.17, корп.2, кв.51, Площадь 29,8 кв. м.	2 006 000
14	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.3/ ул. Веры Кашеевой, д.20, кв.296, Площадь 59,5 кв. м.	3 027 000
15	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Монтажников, д.11, корпус 1 / ул. Попова, д.12, корп. 1, кв. 77, Площадь 29,5 кв. м.	1 709 000
16	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Кавалерийская, д.20, кв. 66, Площадь 30,8 кв. м.	1 982 000
17	Алтайский край, г. Барнаул, ул. ГЕОРГИЯ ИСАКОВА, д.266/ ул. Шукшина, д. 11, кв. 47, Площадь 59,8 кв. м.	2 697 000
18	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Энтузиастов, д.40, кв. 31, Площадь 50,7 кв. м.	3 181 000
19	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Солнечная Поляна, д.49, кв. 200, Площадь 40,4 кв. м.	3 021 000
20	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Юрина, д.206, корп.1, кв.4, Площадь 29,9 кв. м.	1 871 000
21	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.95/ ул. Транзитная, д.2а, кв.120, Площадь 65,3 кв. м.	3 561 000
22	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д.9, кв.10, Площадь 42,4 кв. м.	2 442 000
23	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33а, пом. 71, Площадь 18,8 кв. м.	1 346 000
24	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д.33, пом. 100, Площадь 18,9 кв. м.	1 257 000
25	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Глушкова, д.52, кв.1, Площадь 73,6 кв. м.	3 518 000
26	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 4-я, д.81, кв.1, Площадь 32,5 кв. м.	2 256 000
27	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Эмилии Алексеевой, д. 5, корпус 2, кв. 61, Площадь 23,3 кв. м.	1 666 000
28	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Западная 1-я, д.55, корп.1, кв.36, Площадь 19,3 кв. м.	1 397 000
29	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Чудненко, д.7, кв. 13, Площадь 36,0 кв. м.	2 170 000
30	Алтайский край, г. Барнаул, ул. 40 лет Октября, д. 14, кв. 64, Площадь 30,5 кв. м.	2 113 000
31	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.15, кв. 254, Площадь 49,7 кв. м.	2 765 000
32	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Северо-Западная, д.48, кв. 60, Площадь 12,7 кв. м.	915 000
33	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Горно-Алтайская, д.21, кв.374, Площадь 49,4 кв. м.	2 592 000
34	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Маяковского, д.4, кв. 207, площадь 42,8 кв. м	2 490 000
35	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Водопроводная, д.134, кв. 21, Площадь 10,5 кв. м.	652 000
36	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Красносельская, д. 94, кв. 57, Площадь 47,3 кв. м.	2 972 000
37	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Октябрят, д.29, кв. 48, Площадь 43,5 кв. м.	2 598 000
38	Алтайский край, г. Барнаул, Проспект Калинина, д.7, кв. 24, Площадь 82,6 кв. м.	4 937 000
39	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.38, кв. 51, Площадь 36,8 кв. м.	2 692 000
40	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Комсомольский проспект, д. 107, кв. 26, Площадь 42,8 кв. м.	2 849 000
41	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Профинтерна, д.55, кв.6, Площадь 59,4 кв. м.	2 766 000
42	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Советская, д.6, корп.1, кв.40, Площадь 30,5 кв. м.	2 089 000
43	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Бабуркина, д.12, кв.133, Площадь 35,4 кв. м.	2 734 000
44	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д.194/ ул. Взлетная, д.24, кв.199, Площадь 52,4 кв. м.	3 254 000
45	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.269, кв. 123, Площадь 71,1 кв. м.	4 086 000
46	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сиреневая, д.1, кв. 113, Площадь 43,8 кв. м.	3 244 000
47	Алтайский край, г. Барнаул, тракт Павловский, д.253, кв. 206, Площадь 59,6 кв. м.	3 494 000
48	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Шумакова, д.14, кв. 111 Площадь 83,7 кв. м.	4 714 000
49	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, д. 50, кв. 130, Площадь 33,6 кв. м.	2 518 000
50	Алтайский край, г. Барнаул, проезд Северный Власихинский, д.56, кв. 50, Площадь 61,5 кв. м.	4 194 000
51	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.14а, корпус 1, кв. 17, Площадь 29,8 кв. м.	2 311 000

52	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.8, корп.1, кв. 7, Площадь 29,5 кв. м.	2 131 000
53	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя д.10, корпус 1, кв. 95, Площадь 29,7 кв. м.	2 169 000
54	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Весенняя, д.10, корп. 1, кв.4, Площадь 30,0 кв. м.	2 120 000
55	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Г. Исакова, д.116а, кв.138, Площадь 18,50 кв. м.	1 277 000
56	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Сельскохозяйственная, д.4, секция 28, пом. 84, Площадь 25,5 кв. м.	2 262 000
57	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Крупской, д.99, корп.1, кв.57, Площадь 33,1 кв. м.	2 412 000
58	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, д.32, кв. 8, Площадь 55,3 кв. м.	2 928 000
59	Алтайский край, г. Бийск, ул.2-я Набережная, д.2/1, кв.12, Площадь 77,5 кв. м.	3 416 000
60	Алтайский край, г. Бийск, ул. Васильева, д.45/1, кв. 5, Площадь 11,9 кв. м.	521 000
61	Алтайский край, г. Бийск, ул. Мухачева, д.101, кв.2, Площадь 58,8 кв. м.	2 303 000
62	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.40 лет ВЛКСМ, д.11, кв. 59, Площадь 20,4 кв. м.	1 227 000
63	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Гагарина, д.4, кв. 23, Площадь 43,9 кв. м.	1 903 000
64	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.8 микрорайон, д.11, кв. 3, Площадь 49,6 кв. м.	1 925 000
65	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Юбилейная, д.9, кв. 38, Площадь 45,4 кв. м.	1 335 000
66	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Энгельса, д.8, кв. 12, Площадь 55,6 кв. м.	1 844 000
	ИТОГО:	168 143 000

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 120.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик, официальные сайты сети интернет
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

* в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 121.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-98484763 от 20.06.2022г. 2. Справка от Заказчика с указанием характеристик и параметров объектов оценки. 3. Инвентаризационная опись № 2 от 08.08.2022г. 4. Инвентаризационная опись № 1 от 08.08.2022г.

* в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».
10. «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», 2019 год, Лейфер, Нижний Новгород
11. «Справочник оценщика недвижимости-2018, «Жилые дома», Лейфер, Нижний Новгород

Глава 9. Перечень приложений.

Приложение №1	Фото и документы Заказчика
Приложение №2	Аналоги для сравнительного подхода для расчета квартир
Приложение №3	Аналоги для сравнительного подхода для расчета жилых домов и земельных участков
Приложение №4	Количественно качественные характеристики объектов оценки
Приложение №5	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ