|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название оценщика на государственном языке с указанием его адреса, телефона, банковских реквизитов | **Логотип Оценочной компании** | Название оценщика на русском языке с указанием юр. адреса, телефона, банковских реквизитов, БИН |

Данные о лицензии и членстве в Палате

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ххххххх Х.Х.**

**« » 201\_ г.**

### М.П.

### О Т Ч Е Т № ХХХ

**Об оценке ущерба**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта оценки: | **Ущерб, причиненный имуществу** **физического лица вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера** |
|  |  |
| Место нахождения объекта оценки**:**  Дата составления отчета: | **Карагандинская область, пос.**, ул. ХХХХХХХ, дом ХХХХ  **\_\_\_\_\_\_ 201 г.** |
| Дата оценки:  Договор на проведение оценки  Вид определяемой стоимости: | **201 г.**  **№\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201 г.**  **Рыночная стоимость** |
| Заказчик, его местонахождение и банковские реквизиты: | ХХХХ ХХХХХХХХХ  ИИН ХХХХХХХХХХХХХХ ИИК KZХХХХХХХХХХХХХХХХ  в АО «ХХХ Банк», БИК АBKZKZKХХХХХХ |
| Оценщик: | **Полное наименование оценочной компании** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| 201\_\_\_г. |  |
|  |  |

**Сопроводительное письмо**

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Цель оценки: определение рыночной стоимости

Назначение оценки: возмещение причиненного физическому лицу ущерба, произошедшего вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки: Ущерб, причиненный имуществуфизического лица вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера

Вид стоимости: рыночная стоимость

Заказчик:

Дата оценки: совпадает с датой осмотра имущества, указанной в Акте осмотра

Курс доллара США на дату проведения расчетов:

Использованные для отчета подходы и методы оценки: сравнительный подход, метод сравнительного анализа, метод определения укрупненных показателей удельных затрат.

При проведении оценки ущерба в настоящей работе, оценщик произвел осмотр имущества и указал сведения о собственнике. В процессе осмотра составлен Акт осмотра, в который внесены все сведения, известные оценщику относительно объекта повреждения, подлежащего возмещению на дату осмотра. По визуальному осмотру установлены повреждения движимого имущества. Сведения о подлежащих сносу жилых домах передаются местным исполнительным органом оценщику. Оценщик самостоятельно не принимает решение о сносе.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Принимая во внимание результаты выполненных расчетов, оценщики ТОО «ХХХ» сделали следующий вывод:

*Таблица 1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **ед. из** | **Рыночная стоимость** |
| **Ущерб, причиненный жилому дому** | **тенге** | **314 000** |
| **Ущерб, причиненный движимому имуществу личного пользования, непосредственно находившемуся в жилом помещении** | **тенге** | **200 000** |
| **Общая сумма ущерба** | **тенге** | **514 000** |

**Таким образом, итоговая величина стоимости ущерба, причиненного имуществу физического лица вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера, составила**

**514 000 (пятьсот четырнадцать тысяч) тенге**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

**Содержание отчета**

*Таблица 2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование разделов и подразделов** | **№**  **стр.** |
|  | Титульный лист | 1 |
|  | Сопроводительное письмо | 2 |
|  | Содержание отчета | 4 |
|  | Список оценщиков | 5 |
| **1.** | **Общие сведения об отчете** | 6 |
| 1.1. | Задание на оценку | 6 |
| 1.2. | Квалификационная характеристика оценщика | 6 |
| 1.3. | Допущения и ограничительные условия, использованные при оценке | 7 |
| 1.4. | Перечень документов, использованных при оценке | 8 |
| 1.5. | Основные термины и определения, применяемые в отчете | 9 |
| **2.** | **Общая информация и описание объекта оценки** | 11 |
| 2.1. | Техническая характеристика и состояние объекта | 11 |
| 2.2. | Описание местоположения | 12 |
| **3.** | **Расчетная часть** | 13 |
| 3.1. | Методология оценки | 13 |
| 3.2. | Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в отчете | 13 |
| 3.3. | Описание процесса оценки с применением выбранных подходов и методов |  |
| 3.4. | Расчет стоимости жилой недвижимости методом сравнительного анализа | 15 |
| 3.5. | Расчет стоимости уценки недвижимого имущества вследствие его повреждения | 18 |
| 3.6. | Расчет рыночной стоимости поврежденного движимого имущества | 20 |
| **4.** | **Заключительная часть** | 23 |
|  | Приложения |  |

Список оценщиков с указанием квалификационных характеристик.

*Таблица 3*

|  |  |
| --- | --- |
| **Ф.И.О.** | **Специализация** |
| Иванов Иван Иванович | Государственная лицензия ХХХХХХХХХХ  - оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)  - оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов  Высшее экономическое образование, стаж работы в ХХХХХХХХХХХХХ |
| Петров Петр Петрович | Государственная лицензия № ХХХХХХХХХХХХХ  - оценка недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов)  - оценка движимого имущества (за исключением денег и ценных бумаг)  - оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов  Высшее экономическое образование, общий стаж работы в экономической сфере – ХХХХХХХХХХХХХХХХХХ |
| Сидоров Сидор Сидорович оценщик | - оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)  - оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов  Высшее ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ |

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**

# 1.1 Задание на оценку

*Таблица 4*

|  |  |
| --- | --- |
| Оцениваемый объект | **Ущерб, причиненный имуществу** **физического лица вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера** |
| Собственник объекта |  |
| Местонахождение объекта |  |
| Оцениваемые права | право частной собственности физического лица |
| Цель оценки | определение рыночной стоимости |
| Вид оценки | обязательная |
| Назначение оценки | возмещение причиненного физическому лицу ущерба, произошедшего вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера |
| Ограничение использование результатов | ограничивается использованием только для целей, определенных «Правилами возмещения вреда (ущерба), причиненного пострадавшим, вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера», утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан  от 19 декабря 2014 года № 1358 |
| Дата оценки | по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года |
| Дата отчета | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. |
| Идентификация оцениваемого имущества | утрата стоимости жилого дома, связанная с затоплением паводковыми водами  утрата стоимости домашней техники и мебели, которая находилась в жилом помещении во время затопления |
| База и тип устанавливаемой стоимости | рыночная |

**1.2. Квалификационные характеристики оценщика**

*Таблица 5*

|  |  |
| --- | --- |
| **Организация** | ТОО «Хххххххххх» |
| **Адрес местонахождения** | г. Хххххххххх, ул. Хххххх, ХХ, каб ХХХ |
| **Сведения о лицензии** | № лицензии, и дата |
| **Членом какой палаты является** | Член Палаты Ххххххх с ХХ.ХХ.ХХ |
| **Сведения о страховании ГПО** | Ххххххххххххххххххххххххххххххх |
| **Список оценщиков, участвовавших в оценке** | |
| **Иванов Иван Иванович** | № лицензии, член Палаты ХХХХ с ХХ.ХХ.ХХ |
| **Ххххххххх Х.Х.** | № лицензии, член Палаты ХХХХ с ХХ.ХХ.ХХ |

**Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки**

*Таблица 6*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов | Хххххххххх Х.Х. |
| Квалификация | № лицензии, |

**1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщики исходили из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. Организатор работ по оценке предпринял все меры для установления специалистами пригодности дальнейшего использования жилья, в противном случае обязался поставить оценщика в известность о фактах, свидетельствующих о сносе жилого дома или негативных фактах.

5. Оценщик выявляет потерю стоимости движимого имущества на основании визуального осмотра и с применением простейших методов, таких как подача электроэнергии к бытовой и компьютерной технике. В обязанности оценщика не входит выяснение причин нерабочего состояния техники.

6. Подбор аналогов для проведения расчетных процедур производится согласно нормативному предписанию Постановления от 19 декабря 2014 года №1358 «Правила возмещения вреда (ущерба), причиненного пострадавшим, вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера» (далее – Правила) в части минимальных потребностей пострадавших. Под минимальными потребностями понимается экономичный или стандартный класс поврежденного имущества. Согласно п. 2 Правил, «требования настоящих Правил не распространяются на временные строения, хозяйственно-бытовые и иные постройки, не относящиеся в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной, объекты, ценную одежду, предметы роскоши либо изготовленные из драгоценных металлов, предметы, имеющие художественную ценность, а также имущество, которое в момент возникновения чрезвычайных ситуаций являлось объектом страхования, подлежит возмещению в порядке, определенном гражданским законодательством Республики Казахстан, за счет средств страховщика.»

7. П. 13 Правил: «*Размер возмещения вреда (ущерба) определяется исходя из расходов, необходимых для восстановления (ремонта) поврежденного имущества, и/или размера уценки имущества вследствие его повреждения либо стоимости утраченного имущества по рыночным ценам, действующим в данной местности на момент возмещения вреда (ущерба), с учетом износа утраченного или поврежденного имущества. Расходы на восстановление (ремонт) поврежденного имущества подтверждаются сметой или калькуляцией затрат на его восстановление.*

*П.14 Имущество считается уничтоженным, если его восстановление технически невозможно или экономически необоснованно. Восстановление имущества считается экономически не обоснованным, если ожидаемые при этом расходы на восстановление имущества превышают восемьдесят процентов его рыночной стоимости на день наступления ущерба*.»

Следуя установленной норме, при проведении оценки ущерба, оценщик производит осмотр имущества и идентифицирует юридического собственника. В процессе осмотра составляет Акт осмотра, в который вносит все сведения, известные ему относительно объекта повреждения, подлежащего возмещению. По визуальному осмотру устанавливает повреждения и принимает решение о пригодности или непригодности использования движимого имущества. Сведения о подлежащих сносу жилых домах передаются местным исполнительным органом оценщику. Оценщик самостоятельно не принимает решение о сносе.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это указано в тексте Отчета.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки, установленную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

**1.4. Перечень документов, использованных при оценке**

**1)** **Нормативные правовые акты**, используемые для оценки:

* Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-II «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями)
* «Правила возмещения вреда (ущерба), причиненного пострадавшим, вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера», утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан
* от 19 декабря 2014 года № 1358 (далее Правила)

**2) Стандарты оценки**:

* Государственные стандарты оценки, утвержденные приказом Министра юстиции РК от 25.02.2015г. №115
* НСО 12 «Оценка стоимости права требования на возмещение ущерба», утвержден решением Президиума РПО от 14.11.2014г., Протокол № 4;
* НСО 7 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден решением Президиума РПО от 14.11.2014г., Протокол № 4
* НСО 6 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден решением Президиума РПО от 14.11.2014г., Протокол № 4

**3) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

* Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г.. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»,2014г.
* Справочник оценщика. Сборник нормативно-справочных документов. Часть 1. Методы затратного подхода. Астана: КРС и ОПП, НИИ ПУРР ИнЕУ, 2009
* Справочник оценщика. Сборник нормативно-справочных документов. СНСД №2 – 2010. Оценка недвижимого имущества. Павлодар: КРС и ОПП, НИИ ПУРР ИнЕУ, 2010

**4) Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения:**

* сайт [www.kn.kz](http://www.kn.kz)
* сайт [www.olx.kz](http://www.olx.kz)
* сайт [www.slando.kz](http://www.slando.kz)
  1. **Основные термины и определения, применяемые в отчете**

**Стандарты оценки** – нормативный документ, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики в области оценочной деятельности;

**Отчет об оценке** – передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям настоящего Закона;

**Рыночная стоимость** (согласно Закону "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан") **-** расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

**Дата оценки** – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.

**Отчет об оценке ущерба** - документ, содержащий обоснованное и доказательное изложение результатов оценки ущерба от ЧС в соответствии с требованиями законодательства.

Оценка рыночной стоимости от действия чрезвычайных ситуаций природного характера – использование методов расчета рыночной или иной стоимости утраченных свойств и функций объектами оценки для каждого случая нарушения имущественных прав правообладателей этих объектов.

**Рыночная стоимость ущерба** - расчетная денежная сумма, которая компенсировала бы правообладателю потерю рыночной стоимости поврежденного имущества, сложившуюся на открытом рынке в условиях конкуренции.

**Ликвидационная стоимость** – стоимость материальных ценностей по ценам реализации (после чрезвычайной ситуации природного характера).

**Прямой ущерб от чрезвычайной ситуации** - утрата материальных и иных ценностей, произошедшая непосредственно в процессе чрезвычайной ситуации.

**Реальный ущерб от чрезвычайной ситуации** - (материальный ущерб в стоимостном выражении, т.е. убытки в связи с утратой или повреждением имущества) – расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления полезных свойств и функций утраченного или поврежденного имущества в результате действия чрезвычайных ситуаций.

**Полная восстановительная стоимость** объекта оценки – стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительно-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов, без учета прибыли предпринимателя и налога на добавленную стоимость;

**Износ** - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов недвижимости во времени:

* **физический износ** - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
* **функциональный износ** - потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
* **экономическое устаревание -** потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

**Ущерб имуществу** - включает повреждение движимого и недвижимого имущества, принадлежащего физическим лицам, в пределах необходимых для удовлетворения минимальных потребностей пострадавших.

1. **ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Дата осмотра:**

Объект осмотрен оценщиком в присутствии пострадавшего \_\_\_\_\_\_ 2017 г. и по его результатам составлен Акт осмотра.

2.1. Техническая характеристика и состояние объекта

**Общая характеристика и состояние объекта оценки**

**…………**

**Состав объекта оценки**

**……….**

**Назначение, текущее использование и описание основных характеристик:**

*Таблица 7*

|  |  |
| --- | --- |
| **Жилой дом** | |
| Этажность | 1 |
| Текущее использование | жилье |
| Год постройки | 1985 |
| Общая площадь | 45 144,1 кв.м. |
| Строительный объем | 241 959 м.куб. |
| Несущие конструкции | Железобетон в каркасных системах |
| Ограждающие конструкции | Шлакоблоки |
| Общее состояние | паводковые воды затопили дом \_\_\_\_\_\_ 201\_\_г., вода стояла в доме до \_\_\_\_\_201\_\_г. высотой 0,5м от уровня «0» |
| **Выявлены дефекты:** | |
| Внешней поверхности стен | на 20% |
| Отделки | на 100% |
| Полов | на 100% |
| Оконных блоков | Деревянные на 100% |
| Дверных блоков | Деревянные на 100% |

*Таблица 8*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Движимое имущество:** | | |
| Текущее использование | | в соответствии с назначением |
| Диван+кресла |  | |
| Стенка для зала |  | |
| Спальный гарнитур |  | |
| Детский гарнитур |  | |
| Кухонный гарнитур |  | |
| Прихожая |  | |
| Компьютер |  | |
| Телевизор |  | |
| Стиральная машина |  | |
| Холодильник |  | |
| Насос циркуляционный |  | |
| Насос глубинный |  | |

## Описание месторасположения

На основе конкретных характеристик местоположения выявляются положительные и отрицательные факторы, которые существенно влияют на стоимость:

* **экономическое местоположение и социальная инфраструктура** *–* Объект оценки расположен в селе Кызыл-Жар Карагандинской области.

**Кызыл-Жар** — село в [Бухар-Жырауском районе](http://www.encyclopedia.kz/wiki/%D0%91%D1%83%D1%85%D0%B0%D1%80-%D0%96%D1%8B%D1%80%D0%B0%D1%83%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) [Карагандинской области](http://www.encyclopedia.kz/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) [Казахстана](http://www.encyclopedia.kz/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%85%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD). Входит в состав Ростовского сельского округа. В 1999 году население села составляло 821 человек (424 мужчины и 397 женщин). По данным переписи 2009 года, в селе проживали 773 человека (393 мужчины и 380 женщин). Село основано в 1906 году немецкими переселенцами из Поволжья и колонии Эйхвальд Мариупольского уезда. В селе функционирует средняя школа и два сельских магазина.

* **транспортная доступность** –по асфальтированной автомобильной дороге порядка 80 км от центра города Караганда;

Местоположение объекта оценки можно характеризовать, как сельское с привычной сельской инфраструктурой и типовой сельской архитектурой жилых зданий. Архитектурное исполнение жилых домов, в основном, это отдельно стоящие одноэтажные дома простой прямоугольной формы либо дома на несколько хозяев барачного типа. Село начало застраиваться в 50-е годы, как правило, не имеют в своих помещениях санузла, отопление дома печное. Если сравнивать архитектурное исполнение с точки зрения аналогичности строений, то можно выделить, что подобные жилые дома расположены во всех поселках Карагандинской области, в городе аналогичные дома сохранились в Пришахтинске, Майкудуке и старой части Михайловки. С точки зрения экономической привлекательности, поселковые дома интересны для граждан, которые желают заниматься сельским хозяйством – выращивать овощные или зерновые культуры, скот. По своим физическим свойствам – жилые дома эксплуатируются порядка 50-60 лет, при расчетном эффективном возрасте до 80 лет, поэтому эксплуатационный износ зданий достаточно большой и составляет порядка 80%. Внутренняя отделка домов однотипная, как правило, экономичного класса, включает побелку или оклейку обоями стен, побелку потолков или оклейку облегченными плитками, полы черновые деревянные, покрыты линолеумом или крашеным крагисом, оконные и дверные блоки деревянные советских времен. Самая изысканная отделка, которая встречалась в домах поселка соответствует стандартному классу отделки. Устаревшее архитектурное исполнение, значительный физический износ конструкций, удаленность от города – это факторы, которые снижают стоимость недвижимости по причине того, что эти факторы неустранимы.

1. **РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ**
   1. **Методология оценки**

**………………….**

* 1. **Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в отчете**.

**………………………**

* 1. **Описание процесса оценки с применением выбранных подходов и методов.**

По факту осмотра имущества помимо акта осмотра, составленного в момент осмотра и парафированного пострадавшим, оценщик составляет таблицу с фотоматериалом относительно объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости ущерба имеет следующую последовательность:

1. Ущерб рассчитывается, исходя из последствий действия чрезвычайной ситуации для конкретного пострадавшего, а не из содержания самой чрезвычайной ситуации.
2. При оценке стоимости ущерба от действия чрезвычайной ситуации определяется в качестве подлежащей расчету не вся стоимость утраченного или поврежденного имущества, а только расчетная стоимость в части возмещения или восстановления утраченных полезных свойств или функций этого имущества.
3. При наличии пресекательной нормы, содержащейся в Правилах, относительно эффективности вложений, которая оценивается не более 80 процентов от рыночной стоимости имущества, сначала рассчитывается рыночная стоимость одного квадратного метра площади жилого строения в данном районе в состоянии, предшествующем наступлению чрезвычайной ситуации, применяя технику сравнительного подхода методом сравнительного анализа с учетом накопленного износа. При подборе аналогов, использовать предложения экономичного или стандартного класса.
4. Корректировка на условия рынка применяется в соответствии с существующим малоактивным периодом состояния ценового спроса для сельских районов в минус 30% от цены предложения.
5. Рассчитывается стоимость удельных показателей конструктивных элементов оцениваемого жилого дома, используя справочные данные КО-ИНВЕСТ от рыночной стоимости жилого дома.
6. Рассчитывается из общей рыночной стоимости конструктивного элемента стоимость соответствующего процента уценки.
7. Сумма всех стоимостей конструктивных элементов составляет сумму ущерба или размера уценки вследствие его повреждения.

Вторым этапом оценки является определение стоимости движимого имущества, которое находилось в жилом доме/квартире на момент наступления чрезвычайного события. Оценщик при осмотре идентифицирует физическое состояние находящейся в доме мебели, бытовой техники, компьютеров, которые собственник указал при подаче заявления.

Оценка ущерба основывается на рыночной технике расчета движимого имущества методом рыночной информации. Реставрация движимого имущества не предусматривается из-за отсутствия в утвержденных стандартах оценки такого понятия. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности.

* 1. **Расчет стоимости жилой недвижимости методом рыночной информации**

С учетом специфики оцениваемого объекта недвижимости, имеющейся на рынке информации о стоимости аналогичных объектов недвижимости, характере производимой оценки и ее назначения Оценщик счел применение сравнительного подхода к оценке целесообразным.

При проведении настоящей оценки использовался один из методов сравнительного подхода - метод рыночной информации. Сопоставимым объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации о продажах объектов, сопоставимых с объектом оценки, с целью определения размеров корректировок величин, влияющих на величину рыночной стоимости.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за один квадратный метр площади. После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В качестве источников информации использовались:

- газета «Недвижимость» и портал http://www.kn.kz/;

- портал http://karaganda.kar.slando.kz/;

- портал http://krisha.kz/.

Ниже мы приводим предложения о продажах домов в поселках Карагандинской области.

Предложения о продаже

*Таблица 9*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **№ п/п** | **Стоимость предложения, $** | **Площадь, м2** | **Стоимость предложения, $/м2** |
| 1 | Киевка, ул. Айнабекова, 59 | 45 000 | 100 | 450 |
| 2 | Ботакара Баймырза | 35 000 | 100 | 350 |
| 3 | Сайдалы-Сары-Тока, Атасу | 30 000 | 110 | 273 |
| 4 | Шахан | 30 000 | 100 | 300 |
| 5 | Доскей | 27 000 | 70 | 386 |
| 6 | Доскей | 42 000 | 95 | 442 |
| 7 | Ботакара | 35 000 | 80 | 438 |
| 8 | Доскей | 50 000 | 75 | 667 |
| 9 | Киевка | 8 600 | 65 | 132 |
| 10 | Доскей | 40 000 | 75 | 533 |
| 11 | Доскей | 40 000 | 75 | 533 |
| 12 | Ростовка | 20 000 | 150 | 133 |
| 13 | Темиртау, ул. Озерная | 25 500 | 51 | 500 |
| 14 | Баймырза | 16 000 | 80 | 200 |
| 15 | Доскей | 50 000 | 96 | 521 |

Ниже для наглядности представим диаграмму полученных значений:

*Диаграмма 1*

Как видно, стоимости значительно разнятся от $132 до $667, при средне арифметическом значении $391, медиане – $386. Разница значений обуславливается различиями в местоположении.

Для села Кызыл-Жар, которое удалено от города на 80 км, близлежащими и аналогичными по социально-экономическим факторам являются село Ростовка и Киевка. По архитектурному решению наиболее приемлемыми являются аналоги №9 и №12. Произведем корректировку стоимости.

*Таблица 10*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Элемент сравнения** | **Аналог№1** | | **Аналог№2** | | **Аналог№3** | |
| **К** | **Корректировка к цене предложения, $** | **К** | **Корректировка к цене предложения, $** | **…** | **…** |
| Стоимость предложения, $ |  | 20 000 |  | 8 600 | … | … |
| Корректировки на: |  |  |  |  |  |  |
| переданные имущественные права |  |  |  |  |  |  |
| торг |  |  |  |  |  |  |
| условия финансирования, % | 0 | 14 000 | 0 | 6 020 | … | … |
| условия продажи | **При анализе цен предложений не применяется** | | | | | |
| время продажи | **При анализе цен предложений не применяется** | | | | | |
| местоположение, % | 0 | 14 000 | -10 | 5 418 | **…** | **…** |
| физические характеристики |  |  |  |  |  |  |
| целевое использование недвижимости |  |  |  |  |  |  |
| текущую рыночную ситуацию, % | -30 | 14 000 | -30 | 6 020 | … | … |
| поправка на уровень благоустройства, % | -10 | 12 600 | -20 | 4 334 | … | … |
| Общая площадь, м2 |  | 150 |  | 65 | … | … |
| Скорректированная стоимость, $/м2 |  | 84 |  | 67 | … | … |

**Первая поправка вводится на рыночную ситуацию и условия рынка**

По истечении 3-6 месяцев долларовый уровень цен на жилье снизится на 5-10%, считают эксперты «КазРиэлтНедвижимости», обуславливается это тем, что стоимость недвижимости в стране измеряется в долларах, а большая часть накоплений население хранило в тенге. По факту двадцатипроцентного снижения курса покупательская способность большинства казахстанцев сократилась, после снижения спроса продавцы жилья будут вынуждены снизить долларовую стоимость недвижимости. Снижение цен не достигнет уровня девальвации национальной валюты в размере 20%, однако надеяться на спад цен в размере 5-10% все-таки стоит, уверены специалисты (http://news.mail.ru/inworld/kazakhstan/economics/16988968/).

Согласно прогнозам аналитической службы портала о недвижимости www.kn.kz газеты «Недвижимость», в ближайшие месяцы на рынке жилья продолжится сокращение долларовых цен в пределах 1-1,5% в месяц. Типичный срок экспозиции на рынке для объектов вторичного жилья – 6 месяцев, поэтому снижение стоимости составит порядка 9%.

Согласно прогнозам ДБ АО «Сбербанк» следует ожидать снижения цен в долларовом эквиваленте на 10-15% по всем сегментам недвижимости.

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты и корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке недвижимости предложения превышают спрос даже в областном центре. Анализ рыночной активности показал, что объявления о продажах жилья содержатся активными порядка шести-десяти месяцев, владельцы снижают цены предложений, приведенные факты свидетельствуют о переизбытке рынка. Объект исследования расположен в сельской местности, чем еще более снижается его привлекательность. Согласно опубликованным в Бюллетене «Миграция населения Карагандинской области» данным, выпущенным Карагандинским Департаментом статистики, отрицательное сальдо движения населения в сельской местности сохраняется. Поэтому прогнозировать увеличение цен на недвижимость в сельских районах нет оснований.

Учитывая изложенное, корректировка на текущую рыночную ситуацию и условия рынка принята в размере минус 30% ко всем аналогам.

Вторая поправка на условия финансирования

Корректирующая поправка не вводится из-за отсутствия различий.

**Третья поправка на месторасположение**

Поправка введена только к аналогу №2, который расположен в пос. Киевка, который является более развитым районом и административным центром. По данным переписи населения, общая численность составляет порядка 6000 человек, а в селе Кызыл-Жар порядка 1000 человек.

**Четвертая поправка введена на уровень благоустройства**

К обоим аналогам введена поправка и связана она с более развитой инфраструктурой в поселке Киевка, нежели в с. Кызыл-жар, а по отношению к с. Ростовка введена корректировка, т.к. это село более близко находится от города и связывающая села автодорога в плачевном состоянии находится.

После введения поправок, рыночная стоимость метра площади в селе Кызыл-Жар составляет $75 за метр площади.

Общая площадь дома согласно данным технического паспорта составляет 100 м2, тогда общая рыночная стоимость жилого дома составляет порядка $7500 или по курсу на дату проведения расчетов 1 398 716 тенге.

* 1. **Расчет рыночной стоимости уценки недвижимого имущества вследствие его повреждения.**

Следует рассчитать стоимость каждого конструктивного элемента через весовые коэффициенты доли стоимости в общей стоимости жилого здания. Для этого будет использован сборник УПСС, выпуск КО-ИНВЕСТ, 2014г.

Аналог: жилой дом блокированный с двумя трехкомнатными квартирами. Конструктивное решение:

1. фундамент – бутобетонный,
2. наружные стены с отделкой – легкобетонные блоки,
3. внутренние стены и перегородки – крупные бетонные блоки 160мм,
4. перегородки – гипсобетонные,
5. перекрытия и покрытия – сборные железобетонные,
6. кровля- деревянные стропила, обрешетка из досок, волнистые асбоцементные листы,
7. окна – раздельные переплеты,
8. двери – щитовые,
9. полы – деревянные, линолеум, керамическая плитка,
10. отделка внутренняя – обои, клеевая окраска, керамическая плитка,
11. отделка наружная – штукатурка цоколя, расшивка швов, окраска ПВХ.

**Расчет стоимости конструктивных элементов:**

*Таблица 11*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **econom, qi, %** | **Стоимость конструктивных элементов, S до 75м2** |
| **жилой дом** |  |  |
| подземная часть | 18,00% | 251 769 |
| стены наружные возможна отделка | 31,00% | 433 602 |
| стены внутренние, перегородки, сантехкабины | 2,00% | 27 974 |
| перекрытия и покрытия | 8,00% | 111 897 |
| кровли | 10,00% | 139 872 |
| лестницы, балконы, лоджии | 0,00% | 0 |
| окна | 3,00% | 41 961 |
| двери | 3,00% | 41 961 |
| полы | 5,00% | 69 936 |
| внутренняя отделка | 8,00% | 111 897 |
| прочие конструкции | 2,00% | 27 974 |
| **инженерное оборудование** |  |  |
| отопление и вентиляция | 4,00% | 55 949 |
| водоснабжение и канализация | 1,40% | 19 582 |
| электроснабжение и освещение | 0,60% | 8 392 |
| слаботочные системы | 1,00% | 13 987 |
| прочие системы | 3,00% | 41 961 |
| **итого** | 100,00 | **1 398 716** |

Согласно визуального осмотра помещений жилого дома и результатов экспертного обследования, произведенного ТОО «Трансинжиниринг.kz», объем повреждений установлен в следующем:

*Таблица 12*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **Удельный вес повреждений, %** | **Стоимость повреждений** |
| **жилой дом** |  |  |
| подземная часть | 10% | 25 177 |
| стены наружные возможна отделка | 5% | 21 680 |
| стены внутренние, перегородки, сантехкабины | 5% | 1 399 |
| перекрытия и покрытия |  | 0 |
| кровли |  | 0 |
| лестницы, балконы, лоджии |  | 0 |
| окна | 100% | 41 961 |
| двери | 100% | 41 961 |
| полы | 100% | 69 936 |
| внутренняя отделка | 100% | 111 897 |
| прочие конструкции |  | 0 |
| **инженерное оборудование** |  | 0 |
| отопление и вентиляция |  | 0 |
| водоснабжение и канализация |  | 0 |
| электроснабжение и освещение |  | 0 |
| слаботочные системы |  | 0 |
| прочие системы |  |  |
| **итого** | **42,00** | **314 012** |

Согласно произведенным расчетам (калькуляция затрат), общая рыночная стоимость уценки имущества вследствие его повреждения составляет 314 012 тенге или округленно **314 000** тенге.

* 1. **Расчет рыночной стоимости поврежденного движимого имущества**

Основой для проведения расчетов методами сравнительного подхода является анализ рыночных данных на предмет покупки/продажи аналогичных товаров массового использования в личных целях.

Для проведения расчетов была использована информация, опубликованная на сайтах [www.krisha.kz](http://www.krisha.kz), [www.slando.kz](http://www.slando.kz). Скриншоты с использованной информацией приложены к настоящему отчету.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

Принимая во внимание результаты выполненных расчетов, оценщики ТОО «ХХХ» сделали следующий вывод:

*Таблица 13*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **ед. из** | **Рыночная стоимость** |
| **Ущерб, причиненный жилому дому** | **тенге** | **314 000** |
| **Ущерб, причиненный движимому имуществу личного пользования, непосредственно находившемуся в жилом помещении** | **тенге** | **200 000** |
| **Общая сумма ущерба** | **тенге** | **514 000** |

**Итоговая величина стоимости ущерба, причиненного имуществу физического лица вследствие чрезвычайных ситуаций природного характера, составила:**

**514 000 (пятьсот четырнадцать тысяч) тенге**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

К отчету приложены:

1. Акт осмотра объекта оценки с фотоматериалом;
2. Светокопии предоставленных документов;
3. Скриншоты использованной информации;
4. Свидетельство о членстве в профессиональной Палате оценщиков.

**Оценщики, принимавшие участие в составлении отчета ТОО «ХХХХХ»:**

**Иванов Иван Иванович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ХХХХХХХХХХХХХХ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**