



ООО «Южно-региональное  
агентство оценки»

ИНН 2309086455  
350020, г. Краснодар  
ул. Гаражная 71, офис 176

тел./факс (861) 274-32-45,  
e-mail: yrao@mail.ru,  
<http://www.yrao.ru>

## ОТЧЕТ №194кв/22

### Об оценке рыночной стоимости объекта недви- жимости – квартиры

наименование объекта

**Заказчик:** Администрация Бородинского сельского поселения Приморско-Ахтарского района

**Собственник:** Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края

**Исполнитель:** ООО «Южно-региональное агентство оценки»

**Адрес объекта оценки:** Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3

**Дата проведения оценки (определения стоимости):** 29 марта 2022 г.

**Дата составления отчета:** 29 марта 2022 г.

Краснодар 2022 год



## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	4
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	4
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ</b>	5
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	6
<b>5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b>	7
<b>6. ПУБЛИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ССЫЛКА НА НИХ</b>	8
<b>7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ</b>	8
<b>8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	9
<b>9. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	9
<b>10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	10
<b>11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</b>	14
<b>11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	14
<b>11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ</b>	21
<b>11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	22
<b>11.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	23
<b>11.5. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В РАСЧЕТАХ</b>	25
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ</b>	25
<b>12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	25
<b>12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	25
<b>12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	35
<b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	35
<b>14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	36
<b>15. СВЕДЕНИЯ О СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ ОЦЕНЩИКОВ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	37
<b>16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	37
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	38



№ 194кв/22 от 29 марта 2022 г.

На основании муниципального контракта №2203/22 на оказание услуг для муниципальных нужд от 22.03.2022 г. нами произведена оценка рыночной стоимости квартиры (общей площадью 26,00 м<sup>2</sup>), расположенной по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3.

Оценка произведена по состоянию на 29 марта 2022 г.

Обращаем внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 года №611.

В процессе работы были собраны все необходимые данные по объекту оценки, а также объектам аналогичного функционального назначения и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости объекта оценки. Полная характеристика объекта, необходимая информация и расчеты предоставлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость** объекта оценки составляет:

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Вид права	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира	23:25:0302002:106	26,00	Собственность	464 048,00

**Примечание:** Операции по реализации квартир (долей в них) не облагаются НДС (НК РФ (часть II) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. № 28-ФЗ), глава 21 (налог на добавленную стоимость), ст. 149, пп. 22,23 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ)

Право на осуществление оценочной деятельности ООО «Южно-региональное агентство оценки» подтверждается наличием в штате компании двух специалистов – оценщиков, являющихся членами саморегулируемых организаций оценщиков, что подтверждается выписками из единого государственного реестра оценщиков: 1) выписка Ассоциация СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 25.12.2020 г., № 5 на имя Изотовой Ю.В., дата включения оценщика в реестр: 26 декабря 2007 г., регистрационный № 00966; 2) выписка НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» от 28.12.2020 г. на имя Христюк К.Г., дата включения оценщика в реестр: 04.04.2014 г., регистрационный № 0709. Оценщики сдали квалификационный экзамен по направлению деятельности «Оценка недвижимости», что подтверждается квалификационными аттестатами в области оценочной деятельности: 1) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022439-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 25.06.2021 г. на имя Изотова Ю.В.; 2) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019537-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 г. на имя Христюк К.Г.

Ответственность Оценщиков при осуществлении оценочной деятельности застрахована и подтверждается страховыми полисами: 1) ОАО «АльфаСтрахование» № 3642R/776/03462/21, дата выдачи 23 сентября 2021 г., срок действия полиса: с 25.10.2021 г. по 24.10.2022 г., страховая сумма 30 000 000,0 (Тридцать миллионов) руб., страхователь Изотова Ю.В.; 2) ОАО «АльфаСтрахование» № 3642R/776/00136/22, дата выдачи 10 января 2022 г., срок действия полиса: с 10.01.2022 г. по 09.01.2023 г., страховая сумма 30 000 000,0 (Тридцать миллионов) руб., страхователь Христюк К.Г.. Ответственность Исполнителя застрахована и подтверждается полисом: ОАО «АльфаСтрахование» №3642R/776/00745/21, дата выдачи 11 марта 2021 г., срок действия полиса: с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000,0 (Сто миллионов) руб., страхователь ООО «Южно-региональное агентство оценки».

При осуществлении оценочной деятельности оценщики ООО «Южно-региональное агентство оценки» действуют в соответствии с Национальным кодексом этики оценщиков РФ, утвержденным Национальным советом по оценочной деятельности в РФ, Протокол № 16 от 25.05.2005 г.; Правилами деловой и профессиональной этики Ассоциация СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Благодарим Вас за оказанное доверие, и возможность быть Вам полезными.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЮРАО»

Буслаева Л.А.



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Объект оценки	Жилые помещения квартиры общей площадью 26,00 кв.м.
Местоположение объекта оценки	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3
Правовые документы на объект оценки	✓ Выписка из ЕГРН от 14.12.2017 г.
Субъект права (собственник)	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №2203/22 на оказание услуг для муниципальных нужд от 22.03.2022 г.
Порядковый номер отчета	194кв/22
Дата составления отчета	29 марта 2022 г.
Дата осмотра	29 марта 2022 г.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	<b>464 048,00</b>
Доходный подход, руб.	Не применялся
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	<b>464 048,00</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам

**Примечание:** Операции по реализации квартир (долей в них) не облагаются НДС (НК РФ (часть II) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. № 28-ФЗ), глава 21 (налог на добавленную стоимость), ст. 149, пп. 22,23 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ)

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки	Жилые помещения квартиры общей площадью 26,00 кв.м.
Состав объекта оценки	Жилые помещения квартиры общей площадью 26,00 кв.м.
Характеристики объекта оценки	См. копии исходной документации, предоставленной Заказчиком, содержащую характеристики объекта оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Итоговый результат оценки	Выражен в рублях в виде единой величины, интервал не указывается (в соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным 25.09.2014 г. приказом МЭР РФ №611)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости имущества для внутреннего пользования
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	29 марта 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Данные об объёмно-планировочных характеристиках объекта оценки приняты из документов, предоставленных Заказчиком (Собственником);</li> <li>✓ Оценку проводить в предположении отсутствия зарегистрированных обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договорами найма, залога, а также в предположении, что на оцениваемое имущество не наложен арест;</li> <li>• Прочие допущения и ограничения представлены в пункте 5 настоящего отчета</li> </ul>
Местоположение объекта оценки	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3
Субъект права:	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края
Дата составления отчета	29 марта 2022 г.
Дата осмотра	29 марта 2022 г.
Основание для оказания оценочных услуг	Муниципальный контракт №2203/22 на оказание услуг для муниципальных нужд от 22.03.2022 г.
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена
Настоящее использование:	Используется по назначению
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
Форма отчета об оценке:	Письменная
Особенности проведения осмотра объек-	Не выявлены



екта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не привлекались
Возможный срок экспозиции объекта оценки	До 61 дня
Условия продажи	Рыночные
Исходная документация, предоставленная Заказчиком, содержащая характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Выписка из ЕГРН от 14.12.2017 г.;</li> <li>✓ Технический паспорт;</li> <li>✓ Реквизиты Заказчика</li> </ul>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.

<i>Сведения о Заказчике оценки</i>	
Заказчик:	Администрация Бородинского сельского поселения Приморско-Ахтарского района
Реквизиты Заказчика:	Администрация Бородинского сельского поселения Приморско-Ахтарского района 353893, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН, БОРОДИНСКАЯ СТАНИЦА, ШКОЛЬНАЯ УЛИЦА, ДОМ 33/1, ОГРН: 1052326316624, Дата присвоения ОГРН: 02.12.2005, ИНН: 2347011789, КПП: 234701001, ГЛАВА БОРОДИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА: Анастас Олеся Геннадьевна
Основной государственный регистрационный номер Заказчика и дата его присвоения:	ОГРН: 1052326316624, Дата присвоения ОГРН: 02.12.2005
<i>Сведения об Исполнителе (оценочной компании)</i>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Южно-региональное агентство оценки»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1042304928863, дата присвоения: 28.01.2004 г., ИФНС России № 3 по г. Краснодару
Адрес (местонахождение)	Юридический адрес: 350020, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная, 71, офис 176 Фактический адрес: 350020, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гаражная, 71, офис 176
Реквизиты Исполнителя	ООО «Южно-региональное агентство оценки» ИНН 2309086455 КПП 230801001 р/с 40702810830000100934 в Краснодарском ОСБ № 8619 г. Краснодар к/с 30101810100000000602 БИК 040349602 тел. (861) 274-32-45 e-mail: yrao@mail.ru, сайт www.yrao.ru
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности юридического лица	подтверждается страховым полисом: ОАО «АльфаСтрахование» №3642R/776/00745/21, дата выдачи 11 марта 2021 г., срок действия полиса: с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000,0 (Сто миллионов) руб.
Иные привлекаемые специалисты и организации	Не привлекались
<i>Сведения об Оценщике, подготовившем отчет</i>	
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Христюк Константин Геннадиевич
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	8-861-274-32-45, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 45, корп.2, кв. 51, yrao@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» от 28.12.2020 г. на имя Христюк К.Г., дата включения оценщика в реестр: 04.04.2014 г., регистрационный № 0709
Сведения о СРО, членом которой является	Саморегулируемая организация НП «Деловой Союз Оценщиков», 119180,



<b>с/я оценщик</b>	Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
<b>Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Диплом, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кубанский государственный технологический университет», серия КТ №09437, рег. номер 107026, 30.06.2012 г.</li> <li>✓ Диплом, выданный НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП-I №985741, рег. номер 07124, 2013 г.;</li> <li>✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019537-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 г. на имя Христюк К.Г.</li> <li>✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020531-2 по направлению «Оценка движимого имущества» от 04.06.2021 г. на имя Христюк К.Г.</li> <li>✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032277-3 по направлению «Оценка бизнеса» от 10.12.2021 г. на имя Христюк К.Г.</li> </ul>
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика</b>	АО «АльфаСтрахование» № 3642R/776/00136/22, дата выдачи 10 января 2022 г., срок действия полиса: с 10.01.2022 г. по 09.01.2023 г., страховая сумма 30 000 000,0 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2013 года
<b>Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Южно-региональное агентство оценки» Место нахождения оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор
<b>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 г. №43)
<b>Местонахождение Оценщика:</b>	350020, Россия Краснодарский край г. Краснодар, ул. Гаражная, 71, офис 176
<b>Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. статьи 16</b>	Требование независимости выполнено

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- ✓ Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ;
- ✓ Федеральными стандартами оценки;
- ✓ Стандартами и правила оценочной деятельности НП «Деловой Союз Оценщиков»

Таблица 4.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основания для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению - ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями)
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению - ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями)
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению - ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями)
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению - ст.15 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями)
Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков»	Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков», (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков»)	Утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков» Протокол №59 от 10 августа 2015 года	Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности ст.15 135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями)

При осуществлении оценочной деятельности оценщики ООО «Южно-региональное агентство оценки» действуют в соответствии с Национальным кодексом этики оценщиков РФ, утвержденным Национальным советом по оценочной деятельности в РФ, Протокол № 16 от 25.05.2005 г.



## 5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящим, Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

4. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

5. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

9. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

10. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

11. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

12. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

13. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить ООО «Южно-региональное агентство оценки», и, по желанию ООО «Южно-региональное агентство оценки», защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к ООО «Южно-региональное агентство оценки», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «Южно-региональное агентство оценки», кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны ООО «Южно-региональное агентство оценки» в процессе выполнения отчета об оценке.

14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса MicrosoftOffice с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит каждая страница листа отчета, содержащая информацию.

17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиками не подлежат.

18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.



## 6. ПУБЛИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ССЫЛКА НА НИХ

1. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
3. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и исключительно в указанных в нем целях.
4. Настоящий отчет представляется Заказчику для рассмотрения на конфиденциальной основе. Данные, приведенные в отчете, не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме указанных в настоящем отчете, не могут копироваться, тиражироваться или передаваться третьим лицам, кроме как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или по решению суда. Все полученные в результате анализа оценки выводы, приведенные в отчете, составляют коммерческую тайну, так как имеют действительную и потенциальную ценность и не являются общедоступными.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

### Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону № 135 ФЗ от 29.07.1998 г., под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 - 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### Общие понятия

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав в отношении, которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. **Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. **Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8. **Наиболее эффективное использование объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. **Экспертиза отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. **Срок экспозиции объекта оценки** - промежуток времени с представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. **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.
12. **Банк** – кредитная организация.
13. **Оценщик** – физическое или юридическое лицо, правомочное заниматься оценочной деятельностью в соответствии с законодательством РФ.
14. **Инвестиционная стоимость** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
15. **Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
16. **Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **удовлетворительная** — в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.



**17. Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **удовлетворительная** - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

**18. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** (Плохая - район с плохо развитой инфраструктурой; Хорошая - район с хорошо развитой инфраструктурой; Отличная - район с развитой инфраструктурой)

**19. Транспортная доступность** (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

## 8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки должен включать следующие этапы:

1. **Заключение с Заказчиком договора об оценке:** на этом этапе идентифицируется реальный объект собственности, и определяются связанные с ним юридические права. Сторонами должны быть определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.

2. **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:** на этом этапе выявляются характеристики реальных активов, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщиком осуществляется сбор и обработка документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. **Анализ рынка, к которому относится объект оценки:** на данном этапе исследуются отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка. Анализируется рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также подбираются аналоги объектов оценки, и обосновывается их выбор.

4. **Анализ наиболее эффективного использования:** на данном этапе производится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности.

5. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки использует (или обосновывает отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование должны быть подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

6. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, делается вывод о влиянии различных точек зрения на оцениваемую Собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов должен быть определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки должны быть в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.

7. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

## 9. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В большинстве стран профессиональные сообщества согласны с существованием трех общих подходов к определению различных видов стоимости объекта оценки:

1. Оценка с точки зрения затрат –cost approach, затратный подход;

2. Оценка прямым сравнением рыночных аналогов –direct sales comparison approach, сравнительных продаж;

3. Подход с точки зрения ожидаемого или фактического дохода –income approach, оценка по доходности.

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности подходы к оценке имеют следующую трактовку:

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

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

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

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также аналогичным объектам. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости.

**В настоящем отчете оценка произведена на основе применения сравнительного подхода. Подробное описание алгоритма сравнительного подхода, а также обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов к оценке представлено в соответствующих разделах отчета.**



## 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Таким образом, согласно закону, оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

Таблица 5. Общие сведения\*, \*\*

<b>Объект оценки</b>	Жилые помещения квартиры общей площадью 26,00 кв.м.
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Собственность
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Выписка из ЕГРН от 14.12.2017 г.;</li> <li>✓ Технический паспорт</li> </ul>
<b>Субъект права</b>	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края
<b>Сведения об обременениях и ограничениях объекта оценки</b>	Не зарегистрировано
<b>в.т.ч. сервитуты</b>	Отсутствуют
<b>Балансовая стоимость объекта оценки</b>	Информация не предоставлена
<b>Сектор рынка</b>	Рынок жилой недвижимости
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: на дату составления отчета об оценке</b>	Не обнаружены
<b>Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, при выполнении оценки</b>	Не выявлена

Таблица 6. Общая характеристика здания\*, \*\*

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<b>Тип здания</b>	Блочный
<b>Год постройки</b>	1970
<b>Год последнего капитального ремонта</b>	—
<b>Материал наружных стен</b>	Блок
<b>Материал перегородок</b>	Блок
<b>Материал перекрытий</b>	Деревянное
<b>Тип фундамента</b>	Ж/бетонный
<b>Состояние здания (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Техническое обеспечение здания</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Отопление – форсунка</li> <li>✓ Электроснабжение – скрытая проводка</li> <li>✓ Водоснабжение – от городской сети</li> <li>✓ Горячее водоснабжение – от колонок</li> <li>✓ Канализация – местная</li> <li>✓ Газоснабжение – сетевое</li> </ul>
<b>Состояние прилегающей территории</b>	Территория вокруг дома – хорошее состояние, бетонное покрытие
<b>Количество этажей в здании</b>	1
<b>Состояние подъезда (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Физический износ здания, по мнению Оценщика</b>	По методу срока жизни: $I_{\text{физ}} = \text{срок жизни здания} - \text{срок фактический} / \text{срок жизни жилого здания} = (100-52)/100 = 0,48$ , следовательно, физический износ составляет $(1-0,48)*100=52,00\%$ (срок службы здания определен в соответствии с материалами Учебно-научно-инновационного комплекса "Математика, механика и компьютерные науки" ЮФУ, <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/5.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/5.ru.txt</a> )
<b>Функциональное устаревание объекта, по мнению Оценщика</b>	Применительно к жилым и общественным зданиям это обесценивание заключается: в несоответствии планировки жилых помещений современным нормам и возросшим требованиям населения; в наличии конструкций и устройств, не отвечающих действующим техническим условиям, нормам и современному уровню техники; в отсутствии соответствующих видов благоустройств (водопровода, канализации, системы отопления, лифта и др.). Функциональное устаревание <b>отсутствует</b> , объект соответствует современным нормам, действующим техническим условиям, все виды благоустр-



Показатель	Описание или характеристика показателя
Внешнее (экономическое) устаревание объекта, по мнению Оценщика	роЙства здания в наличии
	Экономическое (внешнее) устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и государственной политики, ландшафта, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д. Признаки внешнего устаревания жилого дома (и, соответственно, расположенной в ней квартиры) <b>отсутствуют</b> , поскольку Краснодарский край является динамично развивающимся регионом с хорошей экономической ситуацией, локальное расположение объекта развито
Дополнительная существенная информация	Снос дома не предполагается

Таблица 7. - Характеристика объекта оценки\*, \*\*

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	1
Площадь квартиры:	26,00 кв. м.
Площадь, кв. м: общая / жилая / вспомогательная	26,00/н/у/н/у
Наличие лоджии (балкона)	Отсутствует
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное

Таблица 8. Характеристика конструктивных элементов\*, \*\*

Элементы	Описание	Состояние
Полы	Дошчатые, бетон	Удовлетворительное
Стены	Штукатурка	Удовлетворительное
Потолок	Штукатурка, пвх плиты	Удовлетворительное
Окна	Деревянные	Удовлетворительное
Дверь	Входная – металлическая, межкомнатные – деревянные	Удовлетворительное

\*Данные представленные в таблице выше основываются на информации в документах, предоставленных Заказчиком.

\*\*Принимается допущение, что информация, необходимая для оценки, содержащаяся в указанных документах актуальна на дату оценки.

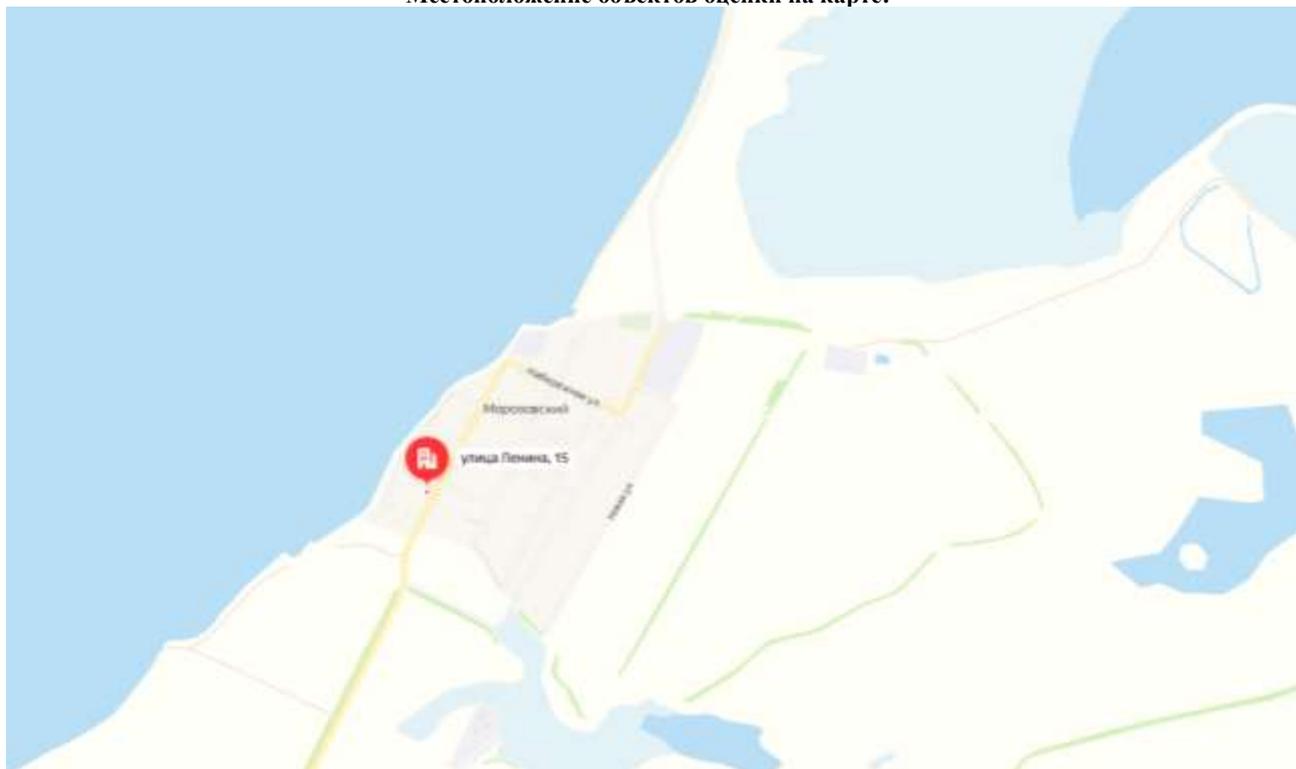
**ВЫВОД:** Объект оценки – квартира в целом находится в хорошем состоянии. Уровень отделки улучшенный, не требует ремонта. Дом, в котором расположена оцениваемая квартира, находится в хорошем состоянии.

Таблица 9. Характеристика месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание
Адрес	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3
Удаленность от центра города и локальных центров влияния (центральных магистралей, оживленных улиц)	Расстояние до локальных центров: Центр г. Приморско-Ахтарск – в пределах 15 км



Местоположение объектов оценки на карте:



**ВЫВОД:** Месторасположение объекта оценки характеризуется высокой степенью привлекательности для потенциальных покупателей жилья, район расположения объекта оценки имеет высокую степень развития экономики и инфраструктуры.

**10.1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Объектом оценки в настоящем отчете является объект жилой недвижимости.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в Собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таблица 10.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Субъект права	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края
Правоустанавливающие (-удостоверяющие) документы	✓ Выписка из ЕГРН от 14.12.2017 г.

**ВЫВОД:** Право собственности на оцениваемый объект оформлено в установленном законодательством порядке. Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано.

**10.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

Таблица 11.

Наименование критерия	Ранг предпочтений с позиции потенциального инвестора (покупателя)
Максимальная прибыльность (эффективность)	1
Физическая возможность (осуществимость)	2
Экономическая целесообразность (финансовая осуществимость)	3
Соответствие нормам прав (юридическая допустимость)	3

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.



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

**Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

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

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

В результате анализа специфики, местоположения и состояния объекта и пришли к выводу, что указанные факторы соответствуют существующему использованию.

Современная ситуация на рынке недвижимости, идентичной оцениваемой, физические и технико-экономические характеристики объекта оценки дают возможным считать, что единственно законодательно разрешенным (юридически допустимым), физически осуществимым, экономически целесообразным (осуществимым) и максимально прибыльным (эффективным) вариантом является использование по текущему назначению.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием является разрешенное (любые другие варианты использования требуют значительных капитальных вложений и сопряжены с возникновением дополнительных рисков).

### 10.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (таблица ниже по тексту).

Таблица 12.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

**Эластичность спроса на данный вид имущества.** При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести подобные объекты.

**Состояние имущества.** В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

**Соответствие современным технологиям.** Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям.

**Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

**Количество.** Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

**Местоположение.** Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно, либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой, либо отсутствовать вообще.

Текущая ситуация на рынке, а также анализ эластичности спроса, состояния, соответствие современным технологиям, масштабности, количеству предложений типичной недвижимости на рынке и местоположения говорит о том, что ликвидность оцениваемой недвижимости высокая.

**ВЫВОД:** в результате анализа специфики, местоположения, состояния объекта и эластичности спроса на данный вид имущества, эксперты пришли к выводу, что примерный срок экспозиции объекта будет составлять менее 61 дня, соответственно, ликвидность объекта оценки определяется как высокая.



## 11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 11.1.1 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	130795,3 <sup>1)</sup>	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 <sup>2)</sup>	98,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал <sup>3)</sup> , млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

3) Информация за январь-декабрь 2021 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 9 марта 2022 года.

	Январь 2022 г.	В % к		Справочно январь 2021 г. в % к	
		январю 2021 г.	декабрю 2021 г.	январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,5	72,3	98,6	70,6
Индекс промышленного производства		108,6	80,0	97,7	78,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,3	181,5		114,7	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,9	107,7	99,0	97,8	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	224,6	106,0	101,3	101,2	93,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3213,4	103,6	76,6	100,5	77,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	970,8	113,0	93,3	88,6 <sup>4)</sup>	90,0 <sup>5)</sup>
Индекс потребительских цен		108,7	101,0	105,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,1	100,1	106,7	103,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	76,4	102,4	124,0	97,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	27,9	90,8	в 3,6р.	91,2

4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2020 год.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к 2019 г.	ноябрь 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	798,0	139,3	88,1	144,5	114,6	85,1	95,3	115,2
в том числе:								
экспорт товаров	494,0	148,2	57,4	160,0	117,2	79,4	90,6	119,0
импорт товаров	303,9	126,8	30,7	122,4	109,9	94,4	102,9	110,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	56545 <sup>5)</sup>	109,8	77994	112,3	139,9	107,3	109,7	140,7
реальная		102,9		103,6	138,8	103,8	104,6	139,5

5) Данные предварительные.

#### Источник информации:

<https://www.gks.ru/compendium/document/50801;>

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>



12.1.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Таблица 13. Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского Края

Показатели	2021 год		2020 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<b>Экономический рост</b>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,5 <sup>1)</sup>		95,0 <sup>1)</sup>	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	112,5	X	95,9
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	549,5	112,8	433,0	91,4
Объем строительных работ, млрд. руб.	323,5	113,3	274,4	94,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	6 283,1	122,6	5 124,3	113,1
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	2 556,2	99,6	2 092,5	93,3
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	2 109,7	93,1	1 848,1	97,9
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 808,7	112,6	1 487,3	98,5
Оборот общественного питания, млрд. руб.	85,5	108,9	75,4	91,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	672,3	119,6	527,7	97,0
<b>Инфляция</b>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	107,5	X	103,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	109,3	X	105,1
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	116,3	X	101,1
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	115,6	X	108,7
<b>Уровень жизни населения</b>				
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	40 453	109,8	36 838	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду предыдущего года		102,1		101,3
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	40 774	108,0	38 499	106,5
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,5	X	103,2
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	29,0	39,8	72,9	в 2,5 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,6	X	3,7	X

<sup>1)</sup> оценка министерства экономики Краснодарского края

Источник информации: <https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/162027>  
[https://economy.krasnodar.ru/upload/iblock/194/ITOGI\\_12\\_2021\\_KK\\_utoch.docx](https://economy.krasnodar.ru/upload/iblock/194/ITOGI_12_2021_KK_utoch.docx)



*Район расположения объекта оценки - Приморско-Ахтарский район*



### Аналитическая записка об итогах социально-экономического развития муниципального образования Приморско-Ахтарский район за 2021 года

Анализ параметров социально-экономического развития района за 2021 года проведен на основании статистических данных и материалов предприятий реального сектора экономики.

Территория Приморско-Ахтарского района составляет 254,4 тыс. гектар, в том числе земель сельскохозяйственного назначения 118,0 тыс. гектар, водного фонда 58,5 тыс. гектар. Пашни в районе 77,8 тыс. га. Численность населения – 58,987 тыс. человек.

#### • Положение дел в промышленном комплексе

Промышленностью района (крупные и средние предприятия) за 2021 год отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 932,2 млн. руб., что выше аналогичного периода прошлого года на 269,1 млн. руб. или на 40,9% (в действующих ценах).

**Добыча полезных ископаемых** представлен одним предприятием – Каневским ГПУ ООО «Газпром Добыча Краснодар», за 2021 год объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг на 311,3 млн. руб.

С сентября 2020 года согласно статистике Каневской ГПУ ООО «Газпром Добыча Краснодар» отчитывается по добыче природного газа и газового конденсата.

#### **Обработывающие производства.**

Объем отгруженной продукции за 2021 год сложился в размере 352,1 млн. руб., что на 0,1 % выше аналогичного периода прошлого года:

- по виду деятельности «**Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.**»

Объем отгрузки продукции уменьшился на 0,5% по «Производству молочных продуктов» (АО «Приморско-Ахтарский молочный завод»). Объем производства молока за 2021 год по сравнению аналогичным периодом прошлого года уменьшился на 11,8% и составил 2320 тонн.

Производство за 2021 год сыра и творога – 75,5%, производство коровьего масла - темп роста 59,9%, сметаны – 55,6%, мороженого – 302,0%, йогурт – 159,5%.

В 2020 году на АО «Приморско-Ахтарский молочный завод» возникла невостребованная молочная продукция бюджетной сферой, т.к. четвертая четверть прошла без посещения обучающихся в образовательных организациях (дистанционно) в связи с режимом «Повышенная готовность» и ограничительных мероприятий (карантина) на территории Краснодарского края.

- по виду деятельности «**Производство текстильных изделий.**»

Объем отгруженных товаров собственного производства по ФКУ ИК № 11 УФСИН по Краснодарскому краю составил 7329,8 тыс. руб., что на 44,0% ниже по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Снижение за счет падения покупательского спроса.



- по виду деятельности «**Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломы и материалов для плетения**».

Объем отгруженных товаров собственного производства по ФКУ ИК № 11 УФСИН по Краснодарскому краю составил 1602,2 тыс. руб., что на 10,4% ниже по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Снижение за счет падения покупательского спроса.

- по виду деятельности «**Производство резиновых и пластмассовых изделий**».

Объем отгруженных товаров собственного производства по ФКУ ИК № 11 УФСИН по Краснодарскому краю составил 8390,7 тыс. руб., что в 2,1 раза выше по отношению к аналогичному периоду прошлого года. В связи с увеличением покупательского спроса на резиновые и пластмассовые изделия.

- по виду деятельности «**Производство прочей неметаллической минеральной продукции**».

Объем отгруженных товаров собственного производства по ООО «АНТ» составил 4121,0 тыс. руб., что в 2,8 раза выше по отношению к аналогичному периоду прошлого года. В связи с увеличением покупательского спроса на смеси асфальтобетонные.

- по виду деятельности «**Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования**».

Объем отгруженных товаров собственного производства по ФКУ ИК № 11 УФСИН по Краснодарскому краю составил 1498,7 тыс. руб., что в 2,0 раза выше по отношению к аналогичному периоду прошлого года. В связи с увеличением покупательского спроса на металлические изделия.

### **Производство и распределение электроэнергии, газа и воды.**

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за 2021 год по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха» сложился в размере 102,0 млн. руб., что на 15,2 млн. руб. или 17,5% выше 2020 года.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» объем отгруженной продукции за 2021 год составил 168,8 млн. руб., что на 16,6 % выше аналогичного периода прошлого года.

Объем предоставленных коммунальных услуг в 2021 году увеличивается, т.к. сказывается низкая база прошлого года из-за влияния ограничительных мер (простой школ и садов в связи с эпидемией коронавирусной инфекции и отсутствия разбора ГВС, ХВС с апреля по июль включительно).

## **2. Развитие сельскохозяйственного производства**

В структуре базовых отраслей муниципального образования Приморско-Ахтарский район на долю сельского хозяйства Приморско-Ахтарского района приходится 43,9% объемов производства.

С января по декабрь 2021 года объем отгруженной продукции сельского хозяйства увеличился на 22,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 1246,4 млн. руб. Причиной стало то, что ООО «Племзавод «Бейсуг» отгрузил урожай подсолнечника 2020 года в 2021 году.

Основным направлением всех сельскохозяйственных предприятий района является отрасль «растениеводство», где главными показателями являются: производство зерна, сахарной свеклы, подсолнечника. В 2021 году в районе под урожай 2022 года сев озимых культур произведен на площади 48,187 тыс. га., а сев яровых и пропашных культур на площади 29,184 т.га, в том числе: ранний яровой сев (пшеница, овес, горох, ячмень) – 7611 га; сахарная свекла – 5433 га, подсолнечник – 8082 га, кукуруза на зерно – 7443 га, картофель и бахчевые овощи - 206 га.

Производством животноводческой продукции в районе на данный момент занимаются малые формы хозяйствования и одно микропредприятие ООО «Победа». Показатели производственной деятельности ООО «Победа» не вошли в статистические данные, в предприятии имеется крупный рогатый скот в количестве 536 голов, в том числе 104 коровы, валовой надой молока на 1 января 2022 года составил 351 тонну. Крупные и средние предприятия, ведущие деятельность в отрасли «животноводство» в районе отсутствуют. ОАО СС «Племзавод «Бейсуг» с марта 2019 года прекратил деятельность в области животноводства. Крупный рогатый скот данного предприятия был вывезен в ООО «Агрохолдинг Каневской», по причине того, что две молочно-товарные фермы ОАО СС «Племзавод «Бейсуг» являются фермами привязного содержания животных, эффективность производства таких ферм более низкая, чем у молочных комплексов с беспривязным содержанием дойного стада.

Остаток сенажа на 1 января 2022 года составил 0 тонн, сена – 1753 тонны, силоса – 2860 тонн.

## **3. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»**

Строительную отрасль района представляют 1 средним предприятия: ООО «АНТ».

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», по крупным и средним предприятиям по состоянию на 1 января 2022 года составил 252800,0 тыс. руб., что на 35,7 % ниже по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Связано это с уменьшением государственных и муниципальных заказов на выполнение подрядных работ.

### **Ввод жилья**

На 1 января 2022 года по данным Приморско-Ахтарского отдела Управления Росреестра по Краснодарскому краю проведена регистрация прав собственности в отношении 183 индивидуальных жилых домов (квартир), общей площадью 14,918 кв. м, уменьшилось на 1,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Снижение ввода жилья связано со снижением выданных разрешений на строительство индивидуальных жилых домов, а также за счет уменьшения предоставляемых земельных участков населению, в связи с их ограниченным количеством.

В период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года органами местного самоуправления выдано 188 уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального



жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

#### 4. Объём выполненных работ и услуг собственными силами транспортными организациями и предприятиями связи

*Транспорт.* Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций за 2021 год сложился в размере 36500,0 тыс. руб. с темпом роста 131,4%, сказывается низкая база прошлого года из-за влияния ограничительных мер.

Междугородние перевозки осуществляет одно среднее предприятие - НАО «Приморско-Ахтарское АТП». Городские и пригородные перевозки осуществляются субъектами малого бизнеса.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился пассажирооборот на 32,2%, а также увеличился пассажиропоток на 65,4%.

В 2020 году на НАО «Приморско-Ахтарское АТП» были приняты меры по приостановки междугородных перевозок пассажиров по территории Краснодарского края с 3 апреля 2020 года, в связи с режимом «Повышенная готовность» и ограничительных мероприятий (карантина) на территории Краснодарского края.

Перевезено грузов крупными и средними организациями за 2021 год уменьшился на 18,5%, чем за аналогичный период прошлого года, связано это с уменьшением государственных и муниципальных заказов на выполнение подрядных работ ООО «АНТ», и увеличился грузооборот транспорта на 3,7%, в связи с перевозом грузов предприятием на короткие расстояния.

#### 5. Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за 2021 год составил 3 323 600,0 тыс. рублей, что выше аналогичного периода прошлого года в действующих ценах на 15,1%.

Оборот общественного питания за 2021 год составил 2500,0 тыс. руб., что выше аналогичного периода прошлого года в действующих ценах на 19,9%, ОАО СС «Племзавод «Бейсуг» услуги по общественному питанию производит, в связи с сезонными работами.

Объем платных услуг населению за 2021 год сложился в размере 272500,0 тыс. рублей.

#### 6. Инвестиционная деятельность

Вложение инвестиций по крупным и средним предприятиям, которые предоставляют в органы статистики отчет за 9 месяцев 2021 года 150,4 млн. руб., за аналогичный период прошлого года – 120,8 млн. руб., что на 24,5% выше аналогичного периода прошлого года в действующих ценах.

Наибольший объем инвестиций в основной капитал за отчетный период 2021 года осуществлен:

- ОАО СС «Племзавод «Бейсуг» - 77,3 млн. руб. Доля предприятия в общем объеме инвестиций по Приморско-Ахтарскому району составила 51,4 %;

- ООО «АНТ» - 25,8 млн. руб. Доля предприятия в общем объеме инвестиций по Приморско-Ахтарскому району составила 17,2%;

- АО «Тандер» - 3,6 млн. руб. Доля предприятия в общем объеме инвестиций по Приморско-Ахтарскому району составила 2,4%;

- ООО «ТК ЛЕТО» - 1,8 млн. руб. Доля предприятия в общем объеме инвестиций по Приморско-Ахтарскому району составила 1,2%;

- учреждения отрасли «Образования», «Культура», «Здравоохранение» и администрации Приморско-Ахтарского района – 29,8 млн. руб. Доля в общем объеме инвестиций по Приморско-Ахтарскому району составила 19,8%.

#### 7. Финансовые результаты деятельности

За январь-ноябрь 2021 года на крупных и средних предприятиях сальдированный результат положительный – 551600,0 тыс. руб.

За январь-ноябрь 2021 года предприятия получили 590200,0 тыс. руб. прибыли, что на 12,8% выше аналогичного периода прошлого года (523226,0 тыс.руб.). Убытков получено 38600,0 тыс. руб., что ниже аналогичного периода на 85,8% (271831,0 тыс. руб.).

По состоянию на 1 декабря 2021 года количество убыточных крупных и средних организаций (без организаций с численностью менее 15 чел.) - 6, что составляет 46,15% от общего количества организаций (13).

Убытки сложились в отраслях по следующим предприятиям:

1. «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - МУП «Водоканал» - убыток 17555,0 тыс. руб.

Основная причина убыточной деятельности предприятия является амортизация (расходы учреждения) объекта водозаборного сооружения с очистными сооружениями обезжелезивания воды (далее – станция), так как станция приобретена за бюджетные средства и передана МУП «Водоканал», амортизация основных средств не была учтена в цене (тарифе) реализации услуг. Поэтому и выходит убыток именно на сумму амортизации.

2. МУП ЖКХ «Ахтарское» - сумма убытка 526,0 тыс. руб. Причиной убыточной деятельности предприятия является снижение объема предоставляемых услуг. Также на убыток влияет 100% износ сетей, работы по ремонту которых не заложены в тариф (не запланированные расходы).

3. НОУ ДПО Приморско-Ахтарская автошкола «ДОСААФ России» - сумма убытка 768,0 тыс. руб. Уменьшение количества обучающихся, конкуренция со стороны новой открытой частной автошколы.

4. АО «Приморско-Ахтарский молочный завод» - сумма убытка 14473,0 тыс. руб. Проблема реализации готовой продукции на АО «Приморско-Ахтарский молочный завод», в связи с увеличением цены на молочную продукцию, по причине увеличения затрат на производство.



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

**5. МУП «Тепловые сети»** - сумма убытка 5059,0 тыс. руб. Причиной убыточной деятельности предприятия являются частые порывы в трассах, в связи с коррозией и изношенностью труб свыше 60% повлекли перерасход средств по ремонтам и обслуживанию оборудования. ГВС подается населению круглосуточно с поддержанием температуры воды на уровне 60 °С. В ночное время потребление ГВС практически прекращается. ГВС по себестоимости в 2-3 раза выше, чем экономически обоснованный тариф на тепловую энергию. Это, по сути, плановые убытки предприятия, состоящие из затрат на топливно-энергетические ресурсы. Также причиной убыточности является теплая зима.

**6. НАО «Приморско-Ахтарское АТП»** - сумма убытка 181,0 тыс. руб. Убыток за счет конкуренции со стороны субъектов малого бизнеса (частными перевозчиками) и возрастающее количество личного автотранспорта.

**На сегодняшний день положение предприятий - банкротов** следующее:

По состоянию на 1 января 2022 года количество предприятий – банкротов - 11, в том числе в отрасли «сельское хозяйство и рыболовство» - 4 (ООО «Птицефабрика «Приморская», ООО «Восток 1», ООО «Кубанская макаронная фабрика», ООО «У Матвея»); в отрасли оптовая и розничная торговля 2 (Приморско-Ахтарское районное потребительское общество и ООО «Нефтеснаб»); в отрасли «строительство» - 4 (ООО СФ «Зодчий», ООО «Гавань», ООО «Результат», ООО ИК «АЗАК»); в отрасли «промышленность» - 1 (ООО «АРЕАЛ-КАВКАЗ»).

По предприятиям-банкротам по состоянию на 1 января 2022 года задолженности по заработной плате отсутствуют.

**Приморско-Ахтарское районное потребительское общество** - временный управляющий Летягин Вячеслав Евгеньевич, с 30 декабря 2015 года введено наблюдение. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве состоялось 27 апреля 2016 года.

Определением Арбитражного суда от 1 июня 2016 года было принято решение утвердить нового конкурсного управляющего Богачева Н.П. Формируется реестр кредиторов.

Торги по продаже имущества (публичное предложение) до 13 апреля 2022 года на общую сумму 29797,34 тыс. руб.

Рассмотрение дела по результатам конкурсного производства назначено на 25 апреля 2025 года.

**ООО «Кубанская макаронная фабрика»** - временный управляющий Княгиницкий Любомир Ярославович, с 01.06.2016 введена процедура наблюдения (с 17 сентября 2018 года введена процедура конкурсного производства).

С 18 марта 2019 года утвержден конкурсный управляющий Ага-Кулиева Юлия Эльдаровна, член Ассоциации ВАУ «Достояние» Ассоциация Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние», 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 315.

Организатор торгов ООО «ЮФ «Дом Права» (ИНН 8602274500, ОГРН 1178617000165, 628401, ХМАО - Югра, г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, 4, пом. 647, почтовый адрес: 195027, Санкт-Петербург, а/я 15, 79043374192, [LF.HOF@protonmail.com](mailto:LF.HOF@protonmail.com)). Начальная цена продажи Лота 2: 11 137 523,00 руб. (движимое имущество).

Рассмотрение дела в рамках конкурсного производства отложено на 15 сентября 2021 года.

**ООО СФ «Зодчий»** - временный управляющий Чернышова Екатерина Николаевна, с 13 декабря 2016 введена процедура наблюдения (с 4 августа 2017 года введена процедура конкурсного производства).

С 2 марта 2018 года конкурсным управляющим утвержден Савинский Андрей Владимирович (ИНН 246500605119, СНИЛС 028-047-310-30, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 8226, адрес: 299059, г. Севастополь, а/я № 4) член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «ДЕЛЮ» (ОГРН 1035002205919, ИНН 5010029544, 105082, г. Москва, а/я 85 САУ «СРО «Дело»)

*Имущество отсутствует.*

Рассмотрение дела по результатам конкурсного производства назначено на 10 февраля 2022 года.

**ООО «Гавань»** - временный управляющий Бердудина Наталия Игоревна, с 29 июля 2017 года введена процедура наблюдения.

*Имущество отсутствует.*

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 16 июля 2018 года Бердудина Наталия Игоревна освобождена от исполнения обязанностей арбитражного управляющего. Рекомендовано провести собрание кредиторов должника для выбора нового управляющего.

20.08.2021 года - направлено заявление о признании должника банкротом.

**ООО «Нефтеснаб»** - временный управляющий Шмидт Олег Александрович, с 30.08.2016 введена процедура наблюдения.

Освобожден арбитражный управляющий Шмидт Олег Александрович от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «Нефтеснаб».

Конкурсный управляющий ООО «Нефтеснаб» Ляхов Алексей Петрович от 4 декабря 2019 года.

*Имущество отсутствует.*

Находится в стадии ликвидации.

**ООО «Птицефабрика «Приморская»** - конкурсный управляющий Сафронова Елена Викторовна, с 1 апреля 2019 года введена процедура банкротства – наблюдение (с 25 октября 2021 года введена процедура конкурсного производства).

**ООО «АРЕАЛ-КАВКАЗ»** - временным управляющим утверждена Савельева Александра Борисовича, с 5 апреля 2019 года введена процедура банкротства – наблюдение, с 17 августа 2020 года конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утвержден Масленников Андрей Валерьевич (ИНН 232307922780, СНИЛС 136-575-955 00, рег. номер в сводном государственном реестре АУ – 10780, член НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, место нахождения: 350015, г. Краснодар, ул. Северная, д. 309). Корреспонденция для конкурсного управляющего подлежит направлению по адресу: 353320, Краснодарский край, г. Абинск, а/я 5.

Оценка имущества от 6 октября 2021 года: балансовая - 95 329 652,0 руб. (недвижимое имущество), стоимость определена оценщиком - 27 061 000,0 руб.

Рассмотрение итогов конкурсного производства назначено на 14 февраля 2022 года.

**ООО «Восток 1»** - временным управляющим утвержден Гушин Александр Иванович, с 25 июля 2019 года введена процедура банкротства – наблюдение, 21 января 2020 года - конкурсное производство.

Конкурсный управляющий ООО «Восток 1», г. Приморско-Ахтарск, Богачев Николай Павлович от 13 мая 2020 года.

Оценка имущества от 15 января 2021 года: балансовая - 31 410 000,0 руб. (недвижимое имущество), стоимость определена оценщиком – 15 846 099,0 руб.



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Судебное заседание по результатам процедуры назначено 19 апреля 2022 года.

ООО «Результат» - временным управляющим утвержден Савельев Николай Анатольевич, с 10 декабря 2019 года введена процедура банкротства – наблюдение.

31 марта 2021 года утвержден временный управляющий Извеков Константин Александрович.

Рассмотрение дела по результатам наблюдения назначено на 23 сентября 2021 года.

ООО ИК «АЗАК» - конкурсный управляющий Савченко Валентин Александрович, с 29 марта 2021 года введена процедура банкротства – наблюдение, с 9 августа 2021 года конкурсное производство.

Судебное заседание по итогам процедуры наблюдения назначено на 7 февраля 2022 года.

ООО «У Матвея» - временным управляющим утвержден Иванов Роман Теймуразович, с 25 марта 2021 года введена процедура банкротства – наблюдение.

## 8. Уровень жизни населения

Средняя начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям на 1 декабря 2021 года составила 30585,0 руб. с темпом роста, 105,7% к аналогичному уровню прошлого года.

Данные о среднемесячной номинальной начисленной заработной плате приведены месяцем позже.

## 9. Ситуация на рынке труда

За 2021 год в центр занятости населения Приморско-Ахтарского района за содействием в поиске подходящей работы обратились 1632 гражданина, что ниже уровня прошлого года на 41,4%.

Численность граждан, получивших официальный статус безработного, за отчетный период 2021 года уменьшилась по сравнению с 2020 годом на 56,4% и составила 734 гражданина.

За 2021 год 18 предприятий подали сведения о планируемом высвобождении 81 работника. За аналогичный период 2020 года 33 предприятия подали сведения о планируемом высвобождении 124 работников.

Работодатели района с начала года заявили 1827 вакансий для граждан, ищущих работу или желающих ее сменить, что на 15,1% больше аналогичного периода прошлого года.

Трудоустроено при содействии службы занятости 712 человек, что на 16,1% ниже аналогичного периода 2020 года.

Регистрируемый рынок труда Приморско-Ахтарского района по состоянию на 1 января 2022 года характеризуется следующими показателями:

- численность безработных граждан – 203, что на 64,4% ниже аналогичного периода прошлого года;

- уровень регистрируемой безработицы в районе – 0,7%, что на 63,2% ниже аналогичного периода прошлого года;

- потребность в работниках составляет 376 граждан, что на 60,0% выше аналогичного показателя прошлого года;

- коэффициент напряженности составляет 0,6 единиц, что на 76,9% ниже аналогичного периода прошлого года.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2022 года в разрезе городского и сельских поселений следующий:

Ахтарском – 0,5%, Приморско-Ахтарском городском поселении – 0,8%, Свободном – 0,4%, Степном – 0,4%, Бородинском – 0,8%, Ольгинском – 0,7%, Приазовском – 0,3%, Новопокровском – 0,7%, Бриньковском – 0,5%.

На предприятия Приморско-Ахтарского района на 1 января 2022 года требуются работники:

- с высшим профессиональным образованием – ведущие специалисты, врачи различной специальности, воспитатели, заведующий детским садом, инженер, полицейский, программист, педагог-психолог, логопед, рыбовод, музыкальный руководитель, преподаватель (в колледжах, университетах и др. вузах), учителя различной специализации, технолог, юрист-консульт (квотируемые рабочие места – агроном высшей категории (класса), контролер технического состояния автомото-транспортных средств, заведующий хозяйством, тренер-преподаватель по спорту, специалист по социальной работе, учитель (преподаватель) математики 1 категории (класса));

- со средним профессиональным образованием – акушерка, инженер отдела материального обеспечения, культур-организатор, медицинская сестра, механик, оператор связи, фельдшер, фельдшер-лаборант, электрик участка, электрогазосварщик, техник по учету, токарь, швея, экскурсовод, социолог (квотируемые рабочие места – электрогазосварщик 6 разряда, инженер, техник по учету, социальный работник);

- по рабочим профессиям – водитель автомобиля, подсобный рабочий, почтальон, уборщик производственных и служебных помещений, разнорабочий, тракторист, монтажник, дворник (квотируемые рабочие места – разнорабочий, уборщик производственных и служебных помещений, водитель автомобиля, подсобный рабочий).

Государственные услуги по социальной адаптации и психологической поддержке на рынке труда предоставлены 93 безработным гражданам, что соответствует плановому выполнению целевых показателей, доведенных на 2021 год.

Услуги по профессиональной ориентации получили 3113 безработных гражданина и учащимся образовательных учреждений района.

Организовано и проведено 26 ярмарок вакансий рабочих мест, в которых приняли участие 825 граждан.

За отчетный период специалистами центра занятости населения проведена следующая работа:

Трудоустроено 45 граждан на оплачиваемые общественные работы, в том числе 13 безработных граждан с оказанием материальной поддержки.

Трудоустроено 5 граждан из числа граждан, испытывающих трудность в поиске работы.

Услугу по профессиональному обучению получили 50 безработных граждан.

Временно трудоустроено 333 несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учебы время.

Услугу по самозанятости получили 32 гражданин, в том числе с выплатой единовременной финансовой помощи 2 гражданина.

Отдел трудовых отношений, охраны труда и взаимодействия с работодателями ГКУ КК ЦЗН Приморско-Ахтарского района ежемесячно осуществляет мониторинг социально-экономического положения предприятий района по соблюдению норм ТК РФ (ст. 133.1 ТК РФ) и Регионального соглашения о минимальной заработной плате в Краснодарском крае, для работников, работающих на территории Краснодарского края, при условии, что работником полностью отработана



на норма рабочего времени и выполнены нормы труда (трудоовые обязанности), устанавливается размер минимальной заработной платы не ниже прожиточного минимума трудоспособного населения.

Предприятия внебюджетного сектора экономики направляют письма в центр занятости об установлении заработной платы на уровне прожиточного минимума трудоспособного населения. Сведения предоставляют 471 организация и индивидуальных предпринимателей. В текущем периоде работодатели, осуществляющие хозяйственную деятельность на территории района, устанавливают заработную плату своим работникам на уровне прожиточного минимума трудоспособного населения и выше.

Источник информации: [https://invest.prahtarsk.ru/ru/informatsiya-o-munitsipalnom-obrazovanii/files/2021\\_Svodnaia\\_poiasnitel.doc](https://invest.prahtarsk.ru/ru/informatsiya-o-munitsipalnom-obrazovanii/files/2021_Svodnaia_poiasnitel.doc)

## 11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка: жилая недвижимость (квартира).



## 11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

При проведении анализа рынка недвижимости использовались следующие источники информации:

– Объявления о предложениях объектов недвижимости на досках объявлений и специализированных порталах – <http://www.rosreal.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://kрасnodar.life-realty.ru/>, <http://kрасnodar.irr.ru/real-estate/>, <http://www.1rc.ru/>, <http://www.kubanrealty.ru/>, <http://www.kubandom.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://kрасnodar-doma.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://pressa-online.com/>.

Оценщиком был проведён анализ открытой информации о предложениях к продаже объектов жилой недвижимости за период за период в 6 месяцев до даты оценки. Оценщиком был проведён анализ открытой информации о предложениях к продаже объектов жилой недвижимости за период за период в 6 месяцев до даты оценки.

В ходе анализа было отмечено, что рынок предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки, достаточно развит.

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры варьируется в диапазоне **14 583-34 211 рублей**. Сложно объяснить, чем руководствуются владельцы недвижимости, выставляющие свои объекты на продажу по той или иной стоимости. Указанный ценовой диапазон является среднерыночным и отражает лишь крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта.

Ниже приведена выборка предложений о продаже квартир (в соответствии с п. 11.6 ФСО №7), максимально сопоставимых с объектом оценки, расположенные в районе расположения объекта оценки.

№ п/п	Адрес	Цена продажи, руб.	Общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Цена/1кв.м./руб.	Уровень отделки	Источник информации
1	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция Бриньковская, ул. Красная, 129	1 200 000	43,00	27 907	Требуется косметического ремонта	<a href="https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-k_kvartira_43m_22et._2342616033">https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-k_kvartira_43m_22et._2342616033</a>
2	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, ул. Космонавтов, 35	2 600 000	76,00	34 211	Комфортный	<a href="https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_76m_23et._1662268204">https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_76m_23et._1662268204</a>
3	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, ул. Космонавтов, 33	2 000 000	62,00	32 258	Комфортный	<a href="https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_62m_12et._940495106">https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_62m_12et._940495106</a>
4	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, Школьная, 7	1 500 000	45,40	33 040	Требуется косметического ремонта	<a href="https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/2-k_kvartira_454m_12et._2308452341">https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/2-k_kvartira_454m_12et._2308452341</a>
5	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция Ольгинская, ул. Ленина, 2/3	2 600 000	105,00	24 762	Комфортный	<a href="https://www.avito.ru/kрасnodarskiy_kray_oljinskaya/kvartiry/4-k_kvartira_105m_22et._2037293082">https://www.avito.ru/kрасnodarskiy_kray_oljinskaya/kvartiry/4-k_kvartira_105m_22et._2037293082</a>
6	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция Приазовская, ул. Красная, 17	950 000	60,10	15 807	Требуется косметического ремонта	<a href="https://www.avito.ru/novodzherelievskaya/kvartiry/3-k_kvartira_601m_22et._2305655165">https://www.avito.ru/novodzherelievskaya/kvartiry/3-k_kvartira_601m_22et._2305655165</a>
7	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция Приазовская	700 000	48,00	14 583	Требуется косметического ремонта	<a href="https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/kvartiry/3-k_kvartira_48m_12et._1195059422">https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/kvartiry/3-k_kvartira_48m_12et._1195059422</a>
<b>Минимальная стоимость, руб./1 кв.м.</b>				<b>14 583</b>		
<b>Средняя стоимость, руб./1кв.м</b>				<b>26 081</b>		
<b>Максимальная стоимость, руб./1 кв.м.</b>				<b>34 211</b>		

Приведена вся доступная информация по состоянию на дату оценки, дополнительная информация (кадастровые номера аналогов, иная информация по аналогам) отсутствует в открытом доступе. Имеющаяся информация достаточна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отметим, что указанные цены являются ценами предложений и должны быть в дальнейших расчетах скорректированы на торг.

Цены, приведенные в анализе, не являются константой и подвержены различным влияниям внешних факторов (как временных, так и качественных).



## 11.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На основании анализа рыночной информации и опроса ведущих агентств ООО «Жилье юг» (г. Краснодар, ул. Чапаева, д. 92), ООО «Юридическое агентство «ВИКТОРИЯ-Л» (г. Краснодар, ул. Мира, 54, тел. (861) 262-43-85), АН «Кубаньмаклер» (г. Краснодар, тел. (861) 225-33-99), АН «Арт-Макс» (г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380), АН «CENTURY21KrasRealty» (г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (1070) 24 00 918), АН «Кубаньмаклер» (г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99), АН «Вся недвижимость Краснодарского края» (г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45) и др. так же выявлены следующие **ценообразующие факторы** со степенью их влияния на конечную стоимость:

### 1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. По данным агентств недвижимости, в процессе переговоров о продаже скидка на уторгование в среднем может составить от 0 до 10% от первоначальной цены.

### 2. Вид права и наличие обременений.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. В большинстве случаев на рынке представлены объекты с оформленным правом собственности или выделены доли права собственности.

### 3. Местоположение, подразделяется на следующие категории:

- район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость квартир, расположенных в разных районах города, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться;

- наличие / отсутствие сферы социального окружения: наличие / отсутствие объектов социального обеспечения (торговые комплексы, рынки, школы детские сады и т.п.). Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость квартиры на сумму до 10%.

### 4. Площадь.

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м.

### 5. Уровень отделки.

Корректировка на отличие стоимости объектов недвижимого имущества с различным уровнем отделочных работ может быть рассчитана как в абсолютном, так и в относительном выражении.

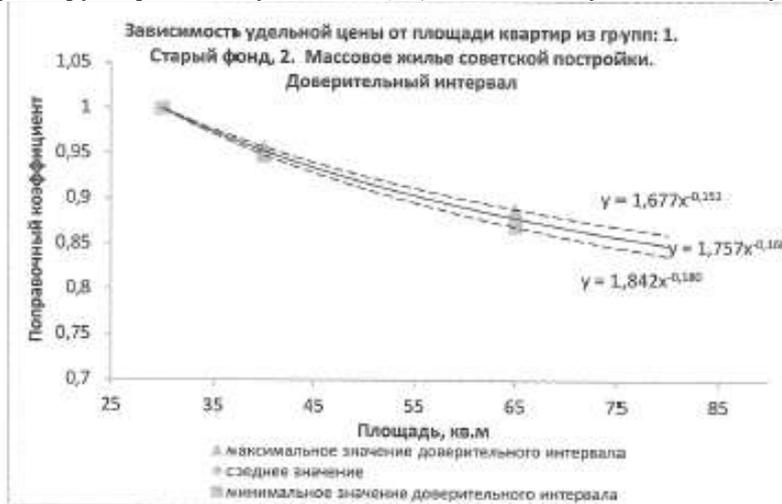
**Абсолютное выражение:** Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры" (таблица 107, стр. 236) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., корректировка на состояние отделки имеет следующий вид:

Таблица 14.

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

### 6. Общая площадь

Корректировка на масштаб определяется согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры" (рисунок 33, стр. 188) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., зависимость удельной цены от площади квартир для групп: Массовое жилье советской постройки.



Коэффициент торможения составляет -0,166.

Таким образом, корректировка на масштаб формализуется в виде формулы:  
 $((S_0 / Sa)^{-0,166} - 1) \times 100\%$

**7. Наличие балкона/лоджии**

Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. Данный фактор не учитывает остекление, утепление и прочие дополнительные улучшения летних помещений.

- *Балкон* - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления).
- *Лоджия* - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания.
- *Терраса* (оранжерея, зимний сад, пространства кровли и т.д.) – это открытая площадка. Согласно СНиП 31-01-2003 (Здания жилые многоквартирные) терраса может быть пристроена к зданию или располагаться на кровле нижестоящего этажа.

В Таблице 39, стр. 27 Сборника корректировок. Сегмент «Квартиры» на 01.01.2019 г. значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

(Источник информации: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf))

**Таблица 39. Матрица применения значений корректировки «наличие балкона (лоджии)»**

объект оценки	отсутствует	отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы, зимние сады и т.п.
аналог					
отсутствует	1	1,021	1,042	1,059	1,094
отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	0,980	1	1,020	1,038	1,071
1 балкон или лоджия	0,980	0,980	1	1,017	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,944	0,984	0,983	1	1,032
террасы, зимние сады и т.п.	0,914	0,933	0,952	0,969	1

**Используемые источники:**

<http://www.kayan.ru>, <http://realty.south.ru>, <https://rosrealt.ru/>, <http://www.rlt24.com/>, <http://maklerpress.wixsite.com/makler>

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта характеризуется следующим:

1. тип рынка - активный;
2. динамика рынка – непостоянна,
3. соотношение спроса и предложения – неблагоприятное,
4. объем продаж – средний,
5. емкость рынка – не прослеживается,
6. мотивация покупателей – средняя,
7. мотивация продавцов – средняя,
8. ликвидность – высокая,
9. колебания цен на рынке оцениваемого объекта – большой разброс цен;
10. Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – не выявлены.
11. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – не выявлены.
12. Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – не выявлены.
13. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – не выявлены.
14. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – не выявлены.
15. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость – не выявлены.



**ВЫВОД:** Проанализировав динамику рынка квартир, Оценщик может сделать вывод о том, что сформировавшийся на дату оценки рынок квартир оцениваемого района обладает достаточной емкостью. В основном приобретаются квартиры-студии или однокомнатные квартиры в строящихся и новых домах. На многокомнатные квартиры вторичного рынка спрос снизился, ввиду нестабильной экономической ситуации как в стране, так и в регионе. Потенциал спроса на рынке жилой недвижимости оцениваемого района является одним из самых высоких в России, и будет увеличиваться, но долгосрочной перспективе. **Среднее значение цен на квартиры в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15 тыс. руб. до 34 тыс. руб. за м<sup>2</sup>.** Основными факторами, влияющими на стоимость квартир, являются: местоположение объекта, тип дома, общая площадь, физическое состояние объекта/ уровень отделки, наличие инфраструктуры.

При анализе была использована информация следующих источников:

<http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.kayan.ru>, <http://realty.south.ru>, <https://rosrealt.ru/>, <http://www.rlt24.com/>, <http://makler.press.wixsite.com/makler>

## 11.5. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В РАСЧЕТАХ

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В рамках выполнения настоящего Отчета Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. В результате анализа сделан однозначный вывод: *информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.*

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

### 12.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Под полной стоимостью замещения понимается стоимость строительства в текущих ценах объекта оценки, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО 1, Часть III. п.19).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

**Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказать от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.**

### 12.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

#### **Обоснованный выбор сравнительного подхода:**

Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщик принял решение в данном отчете для расчетов использовать данный подход, т.к. существует вся необходимая (достоверная и достаточная) информация для применения данного подхода.

#### **Обоснованный выбор конкретных методов сравнительного подхода:**

Из методов, основанных на сравнительном подходе, может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

-рынок жилой недвижимости г. Краснодара достаточно хорошо развит, и в распоряжении оценщиков имеется большой объем ценовой информации, публикуемой различными специальными изданиями (газеты, журналы и др.), а также различные интернет ресурсы. Данная информация является достаточной и достоверной для определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

-при наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

**Поэтому в рамках сравнительного подхода оценка произведена методом прямого сравнительного анализа продаж.**

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется на основании сравнения цен, проданных или предлагаемых к продаже аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Выбор единицы сравнения.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже и покупке аналогичных объектов и выявлено, что основной количественной характеристикой объекта недвижимости является его общая площадь (указана во всех объявлениях как наиболее важная характеристика), все остальные возможные количественные характеристики указываются в незначительной части объявлений.

Оценщиком выявлено, что единственной единицей сравнения может служить цена единицы площади недвижимо-



сти по следующим причинам:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на анализируемом сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Таким образом, учитывая назначение оцениваемого имущества, Оценщик в качестве единицы сравнения принимает рыночнопризнанную величину – стоимость 1 кв.м. недвижимости, выраженную в рублях. Прочие единицы сравнения (цена всего объекта недвижимости) практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка и потому оценщик отказался от их использования в отчёте.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для данного отчета метод сравнительных продаж имеет следующий алгоритм.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости аналогичных объектам оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

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

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты собственности, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости.

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Необходимо учитывать, что:

- поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например, назначение использования объекта;
- не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, условия продаж. Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на эти характеристики следует вносить в первую очередь.

Объектами корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- процентные;
- денежные:
  - относительные;
  - абсолютные.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (C_{ед} \times Кед) \times Ппр = (C_{ед} \times Ппр) \times Кед, \text{ где}$$

- V - стоимость оцениваемого объекта;
- (C<sub>ед</sub> × Кед) - цена продажи аналога до учета поправки;
- П<sub>пр</sub> - величина процентной поправки;



$C_{ед}$  - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$  - количество единиц сравнения.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества единиц сравнения. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продаж.

Денежные поправки.

Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед}, \text{ где}$$

$П_{од}$  – величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене продажи единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения.

Абсолютная денежная поправка относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения, например, наличие автостоянки. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + П_{ад}, \text{ где}$$

$П_{ад}$  – величина абсолютной денежной поправки

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных 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 расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов. В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, №2, №3

## **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ АНАЛИЗА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ**

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества на основе сравнительного подхода методом анализа сравнительных продаж представлен ниже в табличной форме.



Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



**Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости**

Таблица 15.

<b>Параметры</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Наименование объекта:	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция Бриньковская, ул. Красная, 129	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, ул. Космонавтов, 35	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, ул. Космонавтов, 33
Цена продажи, руб.	Определяется	1 200 000,00	2 600 000,00	2 000 000,00
Цена/1кв.м./ руб.	Определяется	27 907,00	34 211,00	32 258,00
Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Март 2022г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип дома	Блочный	Блочный	Кирпичный	Кирпичный
Год постройки	1970	Не указано	Не указано	Не указано
Этаж	1	2	2	1
Всего этажей	1	2	3	2
Общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>	26,00	43,00	76,00	62,00
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	н/у	6	11	8,6
Тип комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Вид из окон квартиры	На жилую застройку, во двор	На жилую застройку, во двор	На жилую застройку, во двор	На жилую застройку, во двор
Наличие балкона/ лоджии, эркера	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Лоджия
Смог, грязь, шум, загазованность-уровень	В пределах нормы	В пределах нормы	В пределах нормы	В пределах нормы
Улучшения (мебель, техника)	-	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Состояние и уровень отделки квартиры:	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Комфортный	Комфортный
-покрытие полов	Дошчатые, бетон	Плитка, линолеум	Плитка, ламинат	Плитка, ламинат
Телефон	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Отопление	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Канализация	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Горячее водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Санузел	н/у	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Мусоропровод	Отсутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Лифт	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие металлической двери (входной)	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Состояние подъезда, двора	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие объектов социальной инфраструктуры	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Удаленность от общественного транспорта	В пределах пешей доступности	В пределах пешей доступности	В пределах пешей доступности	В пределах пешей доступности
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-">https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-">https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-</a>	<a href="https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-">https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-</a>



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

		k_kvartira_43m_22et._23 42616033	k_kvartira_76m_23et._16622 68204	k_kvartira_62m_12et._94 0495106
Контактный телефон	—	89330338425	89584694039	89184508074

Копии источников информации представлены в Приложении

\* В соответствии со ст.15 п.5 ЖК РФ Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. В расчетах принимается общая площадь квартир без учета холодных помещений.

\*\* Этажность и тип дома указаны в соответствии с объявлениями

\*\*\*Адреса объектов-аналогов, площадь квартир без учета холодных помещений и дополнительная информация уточнялись у продавцов по телефонам, указанным в объявлении

## Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры

Таблица 16.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Наименование объекта:	Квартира	Квартира		Квартира		Квартира	
Цена/1 кв.м./руб.		27 907		34 211		32 258	
На вид права	Собственность	0%	27 907	0%	34 211	0%	32 258
С учетом торга		-5,0%	26 512	-5,0%	32 500	-5,0%	30 645
На условие оплаты		0%	26 512	0%	32 500	0%	30 645
На дату предложения	Март 2022г.	0%	26 512	0%	32 500	0%	30 645
На тип дома	Блочный	0%	26 512	0%	32 500	0%	30 645
На год постройки дома /физическое состояние	1970	-14%	22 800	-14%	27 950	-14%	26 355
С учетом расположения этажа	1	0%	22 800	0%	27 950	0%	26 355
На общую площадь квартиры	26,00	8,71%	24 786	19,49%	33 397	15,52%	30 445
На площадь кухни	н/у	0%	24 786	0%	33 397	0%	30 445
Улучшения (мебель, техника)	-	0,0%	24 786	0,0%	33 397	0,0%	30 445
С учетом расположения квартиры на этаже	Коридорка	0%	24 786	0%	33 397	0%	30 445
С учетом типа комнат	Изолированные	0%	24 786	0%	33 397	0%	30 445
На вид из окон квартиры	На жилую застройку, во двор	0%	24 786	0%	33 397	0%	30 445
На наличие балкона/ лоджии, эркера	Отсутствует	0,0%	24 786	0,0%	33 397	-4,0%	29 227
С учетом автомагистрали как источника шума	В пределах нормы	0%	24 786	0%	33 397	0%	29 227
На состояние и уровень отделки квартиры, руб	Требуется капитального ремонта	-6288,00	18 498	-	19 055	-14342,00	14 885
На состояние и уровень отделки квартиры, %		-22,5%	18 498	-41,9%	19 055	-44,5%	14 885
С учетом телефона	Отсутствует	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На инженерное обеспечение	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - центральные	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
С учетом типа санузла	н/у	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На наличие мусоропровода	Отсутствует	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На наличие лифта	Отсутствует	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На наличие металлической двери	В наличии	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На состояние подъезда, двора	Хорошее	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На наличие объектов социальной инфраструктуры	В наличии	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

На местоположение дома	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о Бородинский, х. Морозовский, ул. Ленина, д. 15/1, кв. 3	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
На удаленность от общественного транспорта	В пределах пешей доступности	0%	18 498	0%	19 055	0%	14 885
Стоимость-индикатор 1 кв.м/руб.		18 498		19 055		14 885	
Величина корректировок по модулю, без учета корректировки на торг		45,24%		75,41%		77,98%	
Уровень доверия варианта		54,76%		24,59%		22,02%	
Сумма уровней доверия, %				101,37%			
Весовые коэффициенты		0,5402		0,2426		0,2172	
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м общей площади, рублей				17 848			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рублей				<b>464 048,00</b>			

\*Размер корректировки на уровень отделки в расчете принят в рублях, для нахождения уровня доверия, необходимо перевести корректировку в процентное значение путем деления размера корректировки на стоимость-индикатор до применения корректировки.



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

## Обоснование размера корректирующих поправок:

### **Корректировка на различие в правах**

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, пользовании, долгосрочной аренды). В нашем случае объекты-аналоги находятся в собственности, как и объект оценки. Корректировка не вносится.

### **Корректировка с учетом торга**

Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании проведенного Оценщиками опроса агентств недвижимости и риэлтерских организаций краевого центра о величине скидки на торг, основанной на соотношении фактической цены сделки к заявленной изначально стоимости объекта.

При проведении исследования Оценщиками были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул.Гимназическая, 59, т.: 8 (988) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, типичное снижение цены в настоящее время составляет (от 0 до 10%) и зависит от первоначально заявленной цены, срочности продажи, а также физических особенностей выставляемых на продажу объектов.

В силу специфических особенностей каждого объекта недвижимости, его уникальных характеристик определить точное значение скидки на торг не представляется возможным.

Объекты-аналоги продаются риэлтерскими компаниями, собственниками, для данных объектов торг уместен, в расчетах принимается значение (-5%).

### **Корректировка на дополнительные улучшения (мебель, техника)**

При проведении исследования Оценщиками были опрошены следующие агентства недвижимости, осуществляющие сделки с недвижимостью по Краснодарскому краю:

- АН «Арт-Макс», г. Краснодар, ул. Красноармейская, д.95, оф.4, т.: 8 (861) 2747380;
- АН «CENTURY21KrasRealty», г. Краснодар, ул. Гимназическая, 59, т.: 8 (1070) 24 00 918;
- АН «Кубаньмаклер», г. Краснодар, т.: 8 (918) 441 85 99;
- АН «Вся недвижимость Краснодарского края», г. Краснодар, ул. Комсомольская №63, т.: 8905-401-89-45;

На основании данных агентств недвижимости, в настоящее время квартиры/дома с мебелью превышают стоимость квартир/домов без мебели (от 2 до 5%).

В силу специфических особенностей каждого объекта недвижимости, уникальных характеристик улучшений определить точное значение скидки на доп. улучшение не представляется возможным.

Аналог №1-3 реализуется без улучшений, корректировка не вносится.

### **Корректировка на условия оплаты**

Аналоги продаются собственниками, риэлторами, фактическая цена сделки объекта при этом складывается только из цены предложения о продаже квартиры. Корректировка не вносится.

### **Корректировка на дату сделки**

Поправка определяется в размере уровня инфляции за период между датами сделок и датой оценки. В нашем случае не учитывается, т.к. все предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

### **Корректировка на тип дома**

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от типа дома. Корректировка не вносится.

### **Корректировка на физическое состояние**

Корректировка определяется согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры" (таблица 99, стр. 220) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., объект оценки имеет удовлетворительное состояние, аналог №1-3 хорошее, требуется внесение корректировки в размере -14%.

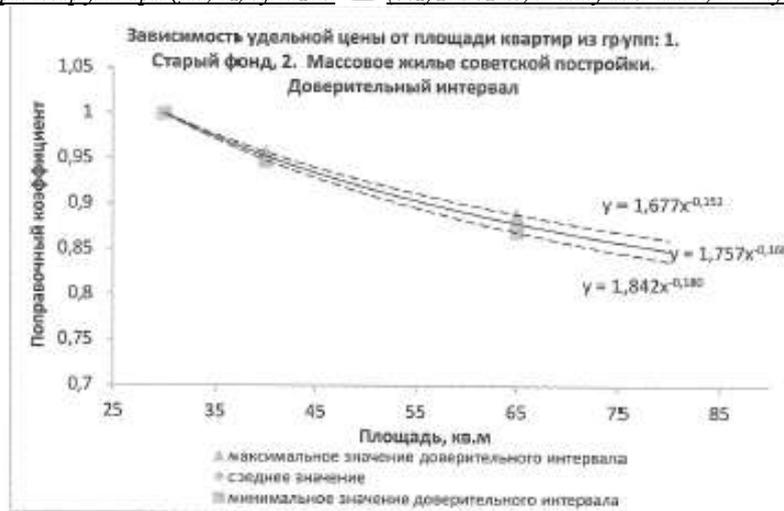
		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

### **Корректировка на этаж расположения квартиры**

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от этажа расположения квартиры. Корректировка не вносится.

### **Корректировка на общую площадь**

Корректировка на масштаб определяется согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры" (рисунок 33, стр. 188) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., зависимость удельной цены от площади квартир для групп: Массовое жилье советской постройки.



Коэффициент торможения составляет -0,166.

Таким образом, корректировка на масштаб формализуется в виде формулы:  
 $((S_0 / S_a)^{-0,166} - 1) \times 100\%$

Таблица 17.

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м	26,00	43,00	76,00	62,00
Соотношение $S_0/S_a$		0,60465	0,34211	0,41935
$(S_0/S_a)^K$		1,08710	1,19489	1,15518
Размер корректировки, %		8,71%	19,49%	15,52%

**Корректировка на площадь кухни**

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от площади кухни. Корректировка не вносится.

**Корректировка на расположение квартиры на этаже**

Выделяют расположение квартиры на этаже: тамбур, «коридорка» (дом, в котором все квартиры на этаже выходят в один коридор), угловая. В нашем случае корректировка не вносится. Квартиры-аналоги и оцениваемая квартира расположены по типу «коридорка».

**Корректировка на тип комнат в квартире**

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от типа комнат. Корректировка не вносится.

**Корректировка на вид из окон**

Объект оценки по данному параметру не отличается от объектов – аналогов. Корректировка не вносится.

**Корректировка на наличие балкона/лоджии**

Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. Данный фактор не учитывает остекление, утепление и прочие дополнительные улучшения летних помещений.

- **Балкон** - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления).
- **Лоджия** - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания.
- **Терраса** (оранжерея, зимний сад, пространства кровли и т.д.) – это открытая площадка. Согласно СНиП 31-01-2003 (Здания жилые многоквартирные) терраса может быть пристроена к зданию или располагаться на кровле нижестоящего этажа.

В Таблице 39, стр. 27 Сборника корректировок. Сегмент «Квартиры» на 01.01.2019 г. значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

(Источник информации: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/wVS2AsUI8fFRRzrq.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/wVS2AsUI8fFRRzrq.pdf))

**Таблица 39. Матрица применения значений корректировки «наличие балкона (лоджии)»**

объект оценки	отсутствует	отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	1 балкон или лоджия	более 1 балкона/лоджии	Террасы, зимние сады и т.п.
аналог					
отсутствует	1	1,021	1,042	1,059	1,094
отсутствует на 1 этажах в соответствии с проектом	0,980	1	1,020	1,038	1,071
1 балкон или лоджия	0,980	0,980	1	1,017	1,050
более 1 балкона/лоджии	0,944	0,964	0,983	1	1,032
террасы, зимние сады и т.п.	0,914	0,933	0,952	0,969	1

Объект оценки не имеет холодных помещений в наличии. Аналог №3 имеет в наличии 1 холодное помещение, применение корректировки требуется в размере -4%.

**Корректировка на грязь, смог, шум, загазованность**



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Корректировка не учитывается. Месторасположение, окружение – идентичное. Предположительно данные параметры – идентичные.

## Корректировка на состояние, уровень отделки и покрытие полов

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры" (таблица 107, стр. 236) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., корректировка на состояние отделки имеет следующий вид:

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	26,00	43,00	76,00	62,00
Доля в объекте	1	1	1	1
Состояние	Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Комфортный	Комфортный
Величина вносимой корректировки		-6288,00	-14342,00	-14342,00

\*Размер корректировки на уровень отделки в расчете принят в рублях, для нахождения уровня доверия, необходимо перевести корректировку в процентное значение путем деления размера корректировки на стоимость-индикатор до применения корректировки.

### Корректировка на инженерное обеспечение, телефон

Корректировка не вносится, объект оценки и объекты-аналоги имеют аналогичное инженерное оборудование.

### Корректировка на тип санузлов

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от типа санузла. Корректировка не вносится.

### Корректировка на наличие мусоропровода, лифта

Вносятся корректировки согласно анализу рынка – разница в стоимости 1 кв.м. квартир в домах с лифтом и без него. В данном случае внесение корректировок не требуется, так как объекты-аналоги и объект оценки находятся в домах, не оборудованных лифтом.

По сведениям риэлтерских компаний, выявлено, что объекты-аналоги являются одинаково привлекательными для потенциальных покупателей вне зависимости от наличия мусоропровода. Корректировка не вносится.

### Корректировка на наличие металлической двери

Данная корректировка не вносится, так как все объекты-аналоги, как и объект оценки, оборудованы металлической дверью.

### Корректировка на состояние подъезда, двора, удаленность общественного транспорта

Показатели состояния подъезда, двора: отдельный двор, озеленение, санитарное состояние подъезда. Корректировки не вносятся, параметры идентичны.

### Корректировка на месторасположение

Параметры оценки: зеленая зона, водоем, спальный район, центр, завод, вредное производство. Корректировка не вносится, месторасположение идентичное.

### Расчет весовых коэффициентов:

Присвоение весовых коэффициентов осуществлялось с помощью применения математического способа расчета весовых коэффициентов.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Такая схема согласования позволяет учесть валовую коррекцию по объекту-аналогу, и присваивать наименьший вес тому объекту-аналогу, у которого валовая коррекция выше, т.е. который в большей степени отличается от объекта оценки. Корректировка на торг в данном случае не учитывается, т.к. является одинаковой для всех объектов сравнения и не носит индивидуального характера, т.е. не связана с индивидуальными характеристиками объектов.

Расчет производится следующим способом:



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Определяется абсолютная величина суммы корректировок в % по каждому из аналогов, не учитывая общую корректировку на торг (сумма модулей частных корректировок) по формуле:

$$SUM = k1+k2+...kn, \text{ где:}$$

K1...n – корректировки по каждому из аналогов;

SUM – сумма корректировок по каждому из аналогов.

Определяется уровень доверия каждому варианту по формуле:

$$УД = 1 - ABS(SUM)$$

То есть чем больше величина суммы корректировок (отклонение от первоначальной стоимости), тем меньше уровень доверия каждому варианту.

Суммируются все уровни доверия.

$$\sum УД = УД1 + УД2 + ... УДn$$

Уровень доверия по каждому из аналогов делится на суммарную величину уровней доверия, таким образом, получается удельный вес объекта-аналога:

$$\text{Удельный вес аналога} = УДn / \sum УД.$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

**464 048,00 (четыреста шестьдесят четыре тысячи сорок восемь) рублей**

## 12.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

### Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:

Способность недвижимости приносить доход считается самым важным показателем при его оценке. Очевидно, что инвестор вкладывает деньги в доходоприносящую недвижимость, в расчете на получение дохода, большего, чем если бы эта же сумма, была бы положена им на депозит в каком-либо банке под среднюю депозитную ставку.

В основе доходного подхода для целей оценки доходоприносящей недвижимости лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу в праве ожидать инвестор. То есть, при прочих равных условиях, если два объекта приносят одинаковый доход, предпочтение будет отдано объекту с менее рискованным вариантом использования. Анализ "риск-доходность" является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в данном отчете не применяется нами в силу того, что невозможно объективно определить:

- доход в случае сдачи оцениваемых объектов в аренду, поскольку на рынке, аналогичного оцениваемому, сложилась непредсказуемая ситуация как в стране, так и в крае, в связи с которой невозможно предугадать, как поведет себя рынок аренды, невозможно спрогнозировать темпы роста, недозагрузки и безрисковой ставки,

- отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

В соответствии с п.16 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

## 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик пришел к следующим показателям стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 18.

Подход	Стоимость, руб.
1. Затратный подход	Обоснованный отказ
2. Сравнительный подход	464 048,00
3. Доходный подход	Обоснованный отказ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта жилой недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Поскольку в своих расчетах Оценщики исключили два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.



## ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Таким образом, проанализировав всю имеющуюся информацию, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки составляет:

**464 048,00 (четыреста шестьдесят четыре тысячи сорок восемь) рублей**

### 14. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

### СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ПРИНИМАЮЩИХ УЧАСТИЕ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ:

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ЮРАО», его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценщик

Христюк К.Г.

Генеральный директор  
ООО «Южно-региональное агентство оценки»

Буслаева Л.А.



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

## 15. СВЕДЕНИЯ О СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ ОЦЕНЩИКОВ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки	Ф.И.О. специалиста, выполнившего работу
Заключение с Заказчиком договора об оценке	Генеральный директор Буслаева Л.А.
Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»
Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»
Применение общепринятых подходов к оценке стоимости (выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов)	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»
Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»
Составление, написание и передача отчета об оценке Заказчику	Оценщик Христюк К.Г. «Оценщик недвижимости»

## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» РФ №135 от 29 июля 1998 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611;
6. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ;
7. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности»;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.1996 г № 18-ФЗ, от 12.08.1996 г. № 111-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. 1994-1996. Москва;
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.1996 г. № 110-ФЗ, от 24.10.1997 г. № 133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. Москва;
10. Справочника оценщика недвижимости-2019 Квартиры Издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.
11. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», -М., 2007.
12. Оценка недвижимости: Учеб.пособие / перевод с англ. Генри С. Харрисон. - М., 1994.
13. Информация департамента экономического развития Краснодарского края, сайт: <http://economy.krasnodar.ru/>
14. Ресурсы Интернет.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Копии источников информации об объектах-аналогах
2. Копии документов на объект оценки
3. Копии документов Исполнителя, Оценщиков
4. Фотографии объекта оценки



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Копии источников информации об объектах-аналогах



Брянская Новосибирск Краснодар Казань Кривые Златоуст Челябинск

**2-к. квартира, 43 м², 2/2 эт.**

**1 200 000 ₽**

27 007 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить закладку](#) 27 марта в 15:38



8 933 033-84-25

[Написать сообщение](#)

**Марина**  
Человек младше  
на фото с июля 2018



4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

М 2342616033. 100 (48)



## О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 43 м²  
Площадь кухни: 6 м²  
Этаж: 2 из 2

Тип комнат: **изолированные**  
Состояние: **современный**  
Ремонт: **требует ремонта**  
Способ продажи: **свободная**

## Расположение

Краснодарский край, Промыслово-Асташовский р-н, станция  
Брянская, Краснокут., 129

[Показать карту](#)

## Описание

Продается двухкомнатная квартира на первом этаже 2х-этажного дома. Свина выходит на главную улицу станции. В доме 16 квартир, 2 подъезда. Вся инфраструктура в шаговой доступности (Продуктовые магазины, школа, парк, детский садик, администрация, автобусная остановка...)

[https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_43m\\_22et\\_2342616033](https://www.avito.ru/brinkovskaya/kvartiry/2-k_kvartira_43m_22et_2342616033)



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru



Актарский район Краснодарский край Краснодарский край

## 3-к. квартира, 76 м², 2/3 эт.

2 600 000 Р

34 211 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заявку 08 марта в 11:54



8 958 469-40-39

Написать сообщение

Елена  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018

Подписать на правах

№ 1662268204, © 2017 (x1)



### О квартире

Количество комнат: 3	Тип кухни: изолированная
Общая площадь: 76 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 11 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 58 м²	Способ продажи: свободная
Этаж: 2 из 3	

### Расположение

Краснодарский край, Промыслово-Актарский р-н, пос. Актарский, ул. Кроманголов, 35 [Посмотреть карту](#)

### Описание

Продается 3-комнатная квартира с индивидуальным отоплением. Источники:

[https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_76m\\_23et\\_1662268204](https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_76m_23et_1662268204)



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru



## 3-к. квартира, 62 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 6 марта в 13:21



2 000 000 Р

32 288 Р за м²

8 918 450-80-74

Написать сообщение

Агентство

частная фирма

На сайте с января 2018



Подписать на продажу

ИД 940495106, ID 2708 (+1)

### О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 62 м²

Площадь кухни: 9,6 м²

Этаж: 1 из 2

Виды окон: пластик, герметик

Тип отделки: извлеренная

Высота потолка: 3 м

Состояние: раздельный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

### Данные из ЕГРН

Страницы не найдены

Параметры в объявлении совпадают

### Расположение

Краснодарский край, Пригородно-Ахтарский р-н, пос. Ахтарский, ул.

Кромкаев, 33

Показать карту

### Описание

Предлагается 3-х комнатная квартира в п. Ахтарском общей площадью 62,3 кв. Метров

также есть возможность сдать квартиру посуточно, для более подробной информации

[https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_62m\\_12et\\_940495106](https://www.avito.ru/ahtarskiy/kvartiry/3-k_kvartira_62m_12et_940495106)



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Копии документов на объект оценки

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Всего листов: _____		Всего листов: _____	
Лист № 14.12.2017	Раздел 1.	Всего листов раздела 1:			
Квартальный номер:		23-25-03/02/002-106			
Номер кадастрового квартала:		23-25-03/02/002			
Дата присвоения кадастрового номера:		06.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 17818, Кадастровый номер: 23-25-03/02/002-0-333/3			
Адрес:		Краснодарский край, Промысло-Актарский р-н, с/п.б. Бородинский, х. Морозовский, ул. Девяти, д. 15/1, кв. 3			
Площадь, м²:		26,0			
Назначение:		Жилые помещения			
Назначение:		Жилые помещения			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):		44 7906,84			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:		23-25-03/02/002-83			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к объектам жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или иного жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости по коду статуса "актуальные, ранее учтенные"			
Сособые доли:		Сведения ввозможные для заполнения раздела 3 отсутствуют			
Получатель выписки:		Боролонское сельское поселение Промысло-Актарского района Краснодарского края			
Главный специалист - эксперт:		М.П.		Е.А. Панаев	



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

<b>Помещение</b>		(наименование)	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов	Всего листов листов:
<b>14.12.2017</b>			
Квартальный номер: <b>23:25:0302002:106</b>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Бюджетное учреждение государственного назначения Приморско-Ахтарского района Краснодарского края.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственности, 23:25:0302002.106-23/036/2017-2, 14.12.2017 г.		
3. Документ-основание:	3.1. Решение Приморско-Ахтарского районного суда Краснодарского края от 17.10.2017 г. Дело №2-1085/2017		
4. Отражены ли в описании права и описании объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Личный экземпляр - эксперт		И.А. Пинько	
подпись эксперта		М.П.	



Российская Федерация  
Краснодарский край  
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»  
по Приморско-Ахтарскому району

Область, республика, край Краснодарский край  
Район р-н Приморско-Ахтарский  
Город (др. поселение) х Морозовский  
Район города \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 2**

**в доме №15/1, ул. Ленина**

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	17818
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	23:25:0302002:105
	А    Б    В    Г    Д    Е

Паспорт составлен по состоянию на « 20 » июня 2013 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)



Год постройки здания		III. Техническое описание помещения	
1970		Этажность	Физический износ 29 %
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Материал	Описание элементов (конструкция или система, отделка и др.)
1	Наружные стены	Кирпичные	
2	Перегородки	Кирпичные	
3	Перекрытия		
4	Полы:		
	а) в жилых комнатах		деревянные окрашенные
	б) в кухне		
	в) в ванной		
	г) в других комнатах		
5	Прочие:		
	Оконные	Деревянные спаренные одностворчатые	окрашено
	Дверные	Деревянные филенчатые	окрашено
6	Отделка стен:		
	а) в жилых комнатах		штукатурено побелено
	б) в кухне		
	в) в ванной		
	г) в других комнатах		
7	Отделка потолков:		
	а) в жилых комнатах		штукатурено побелено
	б) в кухне		
	в) в ванной		
	г) в других комнатах		
8	Вид отопления	форсунка	
9	Электроснабжение	Электричество	Скрытая проводка
	Водоснабжение	Водопровод	От городской сети
	Канализация	Канализация	Местная
	Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение	От колонок
	Ванны	Ванны	С газ./электр. колонкой
	Газоснабжение	Газоснабжение	Сетевое
	Напольные электрообогреватели	Напольные электрообогреватели	
	Телефон	Телефон	
	Радио	Радио	
	Телевидение	Телевидение	
	Сигнализация	Сигнализация	
	Мусоропровод	Мусоропровод	
	Лифт	Лифт	печное
Вентиляция	Вентиляция	центральное отопление	

IV. Стоимость помещения

Полная балансовая стоимость		руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа		руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.	2 000	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г.	121 391	руб.

Паспорт выдан « 25 » 20 13 г.  
 Директор \_\_\_\_\_ Никитенко Е. Н.  
 Руководитель группы \_\_\_\_\_ Король О. И.  
 Техник \_\_\_\_\_ Безличенко Л. А.



Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, х. Морозовский, д.ч. Новодель, в доме №15/1, кв. 2



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Копии документов Исполнителя, Оценщика

## **АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ** ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 3642R/776/00745/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 3642R/776/00745/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Южно-региональное агентство оценки»  
Местонахождение: г. Краснодар, ул. Гаражная, 71, офис 176  
ИНН 2309086455

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с « 01 » апреля 2021 г. и действует до « 31 » марта 2022 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



Е. С. Кириллова/

Страхователь:  
ООО «Южно-региональное агентство оценки»



/ Л.А. Буслаева/

Место и дата выдачи полиса:  
г. Краснодар  
« 11 » марта 2021 г.

Полис № 3642R/776/00745/21

Страховщик  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 088 0 999  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 088 0 999  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

## ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 3642R/776/03462/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3642R/776/03462/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получал эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Наименование:** Изотова Юлия Валерьевна  
**Местонахождение:** Россия, г. Краснодар, ул. 70 лет Октября, 26 кв.31  
**ИНН:** 230801938114

Объект страхования:

- А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) с возмещением вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.  
**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.  
**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с 00:00 часов «26» октября 2021 г. по 24:00 часов «24» октября 2022 г.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, с возмещением которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страховщик  
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:  
Изотова Юлия Валерьевна  
Ю.В. Изотова

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕН. ДИРЕКТОР  
БУСЛАЕВА Н.А.

Полис № 3642R/776/03462/21

Страховщик

Страхователь

115162, в. Мясная, ул. Шиболова, д. 31, стр. 5  
115162, в. Мясная, ул. Шиболова, д. 31, стр. 5

8 800 833-0 999, www.alfastrah.ru



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

## ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 3642R/776/00136/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3642R/776/00136/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Христюк Константин Геннадиевич  
Местонахождение: г. Краснодар, ул. Ставропольская дом №45, корп. №2, кв. №51  
ИНН 230905846919

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.  
**Франшиза:** не установлена.

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.  
**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» января 2022 г. и действует до «09» января 2023 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
/ Д.В. Коглубаев/

**Страхователь:** Христюк Константин Геннадиевич

Место и дата выдачи полиса: Краснодар, 10 января 2022 г.

Полис № 3642R/776/00136/22

КОПИЯ ВЕРНА

**Страховщик**

**Страхователь**

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

ГЕН. ДИРЕКТОР  
БУСЛАЕВА Т.А.



www.alfastrah.ru



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

Наемное партнерство  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»  
ОГРН: 1107799001310  
ИНН: 7720286797  
КПП: 772001001

119180, Россия, Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел./факс: +7 499 230-04-50  
e-mail: ocr@sdobso.ru  
web: www.sdobso.ru

## ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА из реестра саморегулируемой организации

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации НП СРО «ДСО» выдана в том, что Христюк Константин Геннадиевич является членом саморегулируемой организации НП СРО «ДСО», включен(а) в реестр СРО 04.04.2014 за регистрационным номером № 0709

Общий стаж с: 16.07.2012 Стаж оценочной деятельности с: 16.07.2012

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страховые
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Южно-региональное агентство оценки» - основное место	1042304928863 от 28.01.2004	8(861)274-32-45 yrao@mail.ru	Место нахождения: 350020, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Гаражная, 71, 176	100 000 000Р, №3691R/776/00618/20, период: 01.04.2020-31.03.2021, Страховщик: АО «АльфаСтрахование», Лдвдления С № 2219 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г.Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alphastrah.ru

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда отсутствуют

### Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Переподготовка	НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента»		«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	ППИ №85741	21.06.2013
2.	Высшее	ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет»		Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»	КТ № 09437	06.06.2012

### Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата зачисления
1.	Оценка недвижимости	003554-1	14.02.2018	ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров»	
2.	Оценка движимого имущества	003555-2	14.02.2018	ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров»	

### Количество подписанных отчетов об оценке

2020 г. - 654 отчета ( недвижимость-573, транспортные средства-48, земельный участок-17, машины и оборудование-8, недвижимость, машины и оборудование-6, недвижимость, транспортные средства-2)

2019 г. - 615 отчетов ( недвижимость-515, транспортные средства-76, машины и оборудование-13, земельный участок-10, недвижимость, машины и оборудование-1)

2018 г. - 386 отчетов ( недвижимость-318, транспортные средства-37, земельный участок-16, машины и оборудование-15)

### Сведения о результатах проведенных проверок

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Оценочные действия	Результат
1.	Плановая	04.03.2020	19.03.2020	График плановых проверок	Нарушений не выявлено
2.	Плановая	03.04.2017	28.04.2017	График плановых проверок	Нарушений не выявлено

### Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия не применялись

Данные сведения представлены по состоянию на «28» декабря 2020г.

Дата составления выписки «28» декабря 2020г.

Генеральный директор НП СРО «Деловой союз оценщиков»		/И.А. Шенцов/
---	--	---------------



АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: prko@prko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Исх. № 5  
от 25.12.2020 г.

По месту требования

Информационное письмо

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик

**Изотова Юлия Валерьевна**

внесена в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №00966 от 26 декабря 2007 г. является действительным членом Ассоциации СРО «НКССО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «Южно-региональное агентство оценки».

Высшее образование получено: Государственное образовательное учреждение «Кубанский государственный университет» по специальности: «Бухгалтерский учет и аудит», диплом ВСБ 0283313 от 17.06.2003

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №606850 от 26.12.2003

Повышение квалификации пройдено:

- Ростовский государственный строительный университет по программе «Оценочная деятельность» с 16.10.2006 по 26.10.2006, рег. №700;

- НОЧУ ВПО Институт экономики, права и гуманитарных специальностей по программе «Оценочная деятельность» с 19.09.2009 по 28.09.2009, рег. №93/ПК;

- НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность» с 03.12.2012 по 21.12.2012, рег. №2066;

- Частное образовательное учреждение высшего образования Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность» с 30.11.2015 по 15.12.2015, рег. №7289.

Квалификационный аттестат получен:

- Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» по направлению «Оценка недвижимости» № 004725-1 от 13.03.2018;

- Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» по направлению «Оценка движимого имущества» № 004724-2 от 13.03.2018;

Стаж оценочной деятельности с 2002 г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Страховая компания АО «АльфаСтрахование» (Краснодарский филиал) полис № 3691R/776/03134/20 от 28.09.2020 г., с 25.10.2020 г. по 24.10.2021 г.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, количество выполненных отчетов об оценке: за 2018 год – 305, за 2019 год - 337

За период членства в Ассоциации СРО «НКССО» в отношении Изотовой Юлии Валерьевны проведено 4 плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало.

Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.



## ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

По состоянию на 25.12.2020 г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Изотовой Юлии Валерьевны.

Региональный представитель Ассоциации  
СРО «НКСО» на территории  
Краснодарского края, действующий от имени  
Ассоциации СРО «НКСО»  
на основании Доверенности  
№008/10-РП от 16.12.2020 г.

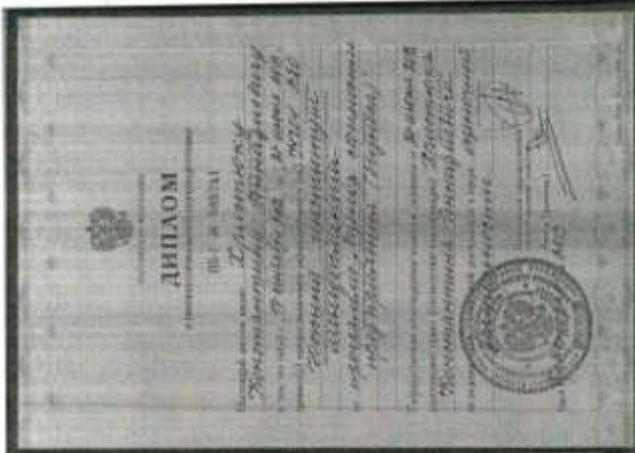


А.В.Батыров



# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

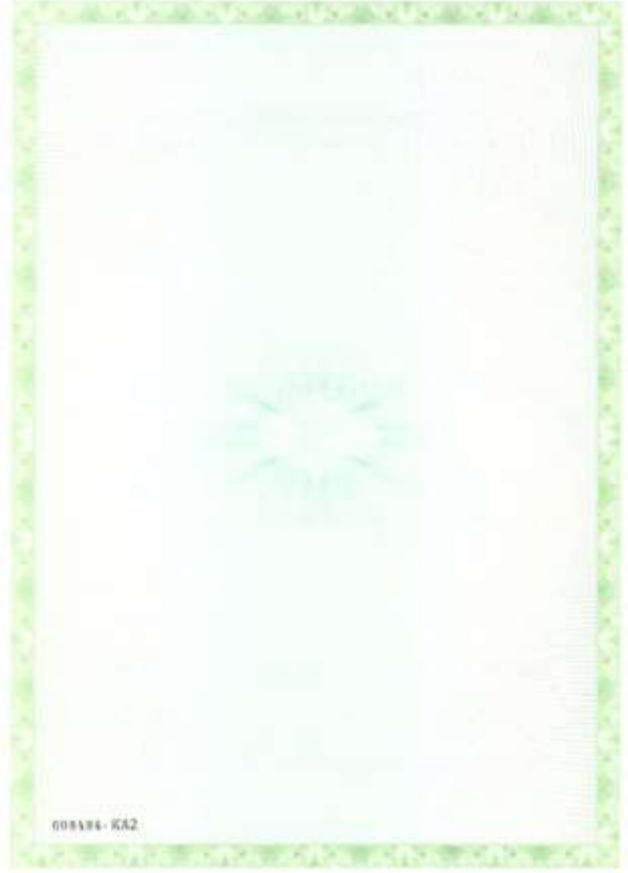




# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru







# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Гаражная, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru





# ООО «Южно-региональное агентство оценки»

350020 Краснодар ул. Таражняя, 71, офис 176 (861) 274-32-45, e-mail: yrao@mail.ru, www.yrao.ru

Фотографии объекта оценки

