



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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

ОТЧЕТ №181з/22

Об оценке рыночной стоимости земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36

Заказчик: Администрация Бородинского сельского поселения Приморско-Ахтарского района

Исполнитель: ООО «Южно-региональное агентство оценки»

Адрес Исполнителя (фактический): Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Гаражная, 71, офис 176

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

Дата составления отчета: 29 марта 2022 г.

г. Краснодар 2022



№181з/22 от 29 марта 2022 г.

Уважаемая Олеся Геннадьевна!

На основании муниципального контракта №2203/22 на оказание услуг для муниципальных нужд от 22.03.2022 г. нами произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36.

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 Приказ 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 раздельно, 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 недвижимости, пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

395 161,00 (триста девяносто пять тысяч сто шестьдесят один) рубль

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок (собственность)*	23:25:0301047:21	1553,00	395 161,00
ИТОГО:				395 161,00

Примечание: Операции по реализации земельных участков (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. 146, пп. 6 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,
Директор ООО «ЮРАО»

Буслаева Л.А.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ	5
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
6. ПУБЛИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ССЫЛКА НА НИХ.....	8
7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	8
8. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	9
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	9
10. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
11.1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	14
11.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	15
11.3. ЗНАЧИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО АКТИВА ДЛЯ БИЗНЕСА СОБСТВЕННИКА.....	15
12. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	16
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
12.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	25
12.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
12.5. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В РАСЧЕТАХ.....	27
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	28
13.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	28
13.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	30
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
13.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	39
15. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	40
16. СВЕДЕНИЯ О СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ ОЦЕНЩИКОВ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	40
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	41
ПРИЛОЖЕНИЯ	42



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Объект оценки	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00
Местоположение объекта оценки	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36			
Правовые документы на объект оценки	Выписка из ЕГРН от 07.12.2018 г.			
Субъект права (собственник)	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края			
Дата составления отчета	29 марта 2022 г.			
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №2203/22 на оказание услуг для муниципальных нужд от 22.03.2022 г.			
Порядковый номер отчета	1813/22			
Дата осмотра	29 марта 2022 г.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Затратный подход, руб.	Не применялся			
Сравнительный подход, руб.	395 161,00			
Доходный подход, руб.	Не применялся			
Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	395 161,00			
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 земельных участков (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. 146, пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00
Состав объекта оценки	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00
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"> ✓ Данные об объёмно-планировочных характеристиках объекта оценки приняты из документации, предоставленной Заказчиком (Собственником); ✓ 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; • Прочие допущения и ограничения представлены в пункте 5 настоящего отчета 			
Местоположение объекта оценки	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36			
Субъект права:	Отсутствует			
Дата составления отчета	29 марта 2022 г.			
Дата осмотра	29 марта 2022 г.			



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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:	Индивидуальное жилищное строительство
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	• 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.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Не выявлены
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
Форма отчета об оценке:	Письменная
Исходная документация, предоставленная Заказчиком, содержащая характеристики объекта оценки:	✓ Выписка из ЕГРН от 07.12.2018 г.

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:	—
<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 оценщик	Саморегулируемая организация НП «Деловой Союз Оценщиков», 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кубанский государственный технологический университет», серия КТ №09437, рег. номер 107026, 30.06.2012 г. ✓ Диплом, выданный НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП-I №985741, рег. номер 07124, 2013 г.; ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019537-1 по направлению «Оценка недвижимости» от 20.05.2021 г. на имя Христюк К.Г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020531-2 по направлению «Оценка движимого имущества» от 04.06.2021 г. на имя Христюк К.Г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032277-3 по направлению «Оценка бизнеса» от 10.12.2021 г. на имя Христюк К.Г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	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.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Южно-региональное агентство оценки» Местонахождение оценщика совпадает с местонахождением юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	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)
Местонахождение Оценщика:	350020, Россия Краснодарский край г. Краснодар, ул. Гаражная, 71, офис 176
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ФЗ № 135 от 29.07.1998 г. статьи 16	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 Саморегулируемой организации 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 так же 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 Microsoft Office 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, предоставленных 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.



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



8. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, ликвидационной, кадастровой) оцениваемого имущества необходима:

- при операциях купли-продажи или сдачи в аренду;
- при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- для привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения объектов движимого и недвижимого имущества;
- для страхования оцениваемого имущества;
- при кредитовании под залог оцениваемого имущества;
- при внесении оцениваемых активов в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- при разработке инвестиционных проектов и привлечения инвесторов, в том числе и зарубежных;
- при ликвидации субъектов хозяйственной деятельности;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора;
- при других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на оцениваемую собственность.

Существуют определенные оценочные принципы, которые являются технической базой для осуществления процесса оценки. Обычно они подразделяются на следующие виды:

1. Принципы пользователя;
2. Принципы, связанные с оценкой земли, зданий, сооружений и другого имущества, составляющего единый имущественный комплекс предприятия;
3. Принципы, связанные с внешней рыночной средой;
4. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.

Для каждого отдельно взятого объекта оценки могут быть определены наиболее значимые принципы. Использование тех или иных принципов оценки зависит от конкретной ситуации, складывающейся на момент оценки. Тем не менее, существует определенная взаимосвязь между каждым из принципов, которая наглядно отражена в схеме ниже по тексту:

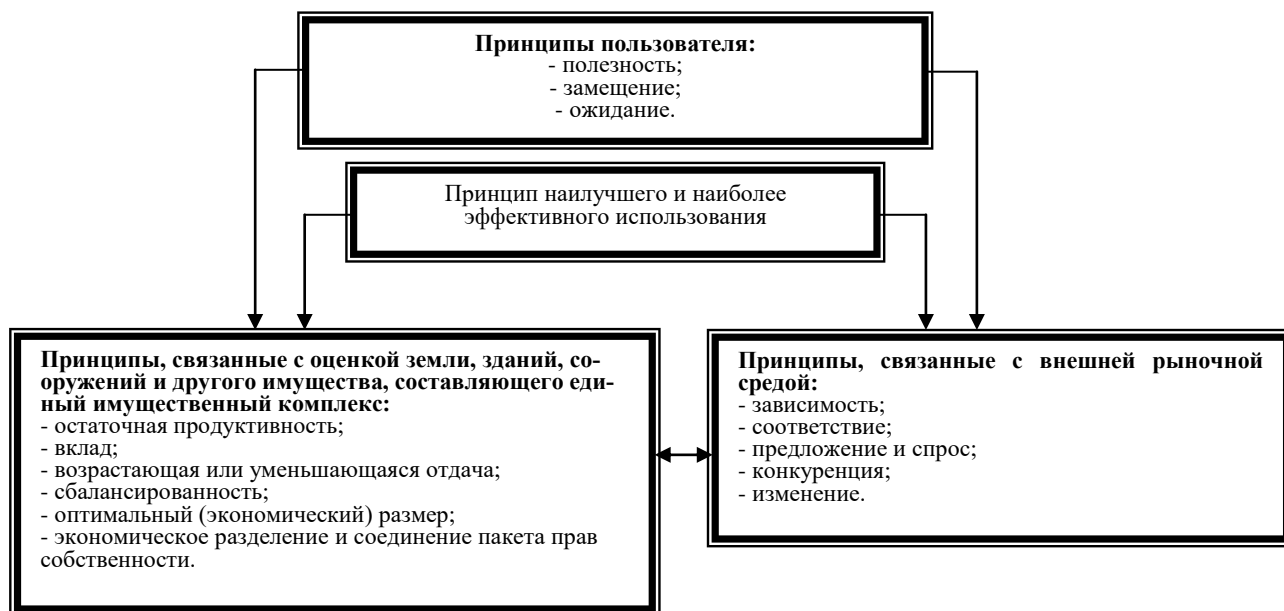


Рис 1. Взаимосвязь оценочных принципов

9. 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.

10. 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 сравнительного подхода. Подробное описание алгоритма сравнительного подхода к оценке, а также обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов, представлено в соответствующих разделах отчета.

11. 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*, **

Объект оценки	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00
Местоположение объекта оценки	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36			
Имущественные права на объект оценки	Не зарегистрировано			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность			
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 07.12.2018 г.			
Субъект права (собственник)	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края			
Сведения об обременениях и ограничениях объекта оценки	Не зарегистрировано			
в.т.ч. сервитуты	Отсутствуют			
Балансовая стоимость объекта оценки	Информация не предоставлена			
Сектор рынка	Рынок земельных участков			
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: на дату составления отчета об оценке	Не обнаружены			
Иная информация, существенная для опре-	Не выявлена			



деления стоимости объекта оценки, при выполнении оценки

Таблица 6. Общая характеристика здания*,**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект права:	Земельный участок
Адрес:	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36
Вид права:	Собственность
Субъект права (собственник):	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края
Существующие ограничения права	Информация не предоставлена
Площадь участка, кв.м.	1553,00
Кадастровый номер / Учетный кадастровый номер	23:25:0301047:21
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Целевое назначение:	Индивидуальное жилищное строительство
Текущее использование	По назначению
Форма участка	Неправильная
Захламленность	Не выявлена
Подземные воды	Не выявлены
Рельеф и почвы	Рельеф – спокойный, уклон местности не более 5 ⁰
Наличие инженерных сетей	Электричество

*Данные представленные в таблице выше основываются на информации в документах, предоставленных Заказчиком, приведенных в пункте Документы, предоставленные Заказчиком.

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

ВЫВОД: Эксплуатация земельного участка соответствуют разрешенному использованию – Земельный участок, предназначенный - Индивидуальное жилищное строительство.



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/46.109191505877234,38.2727543847227/15/@2y1wvgu43?text=23%3A25%3A0301047%3A21&type=1&opened=23%3A25%3A0301047%3A21>

Детальное описание локального месторасположения объекта оценки представлено в следующей таблице.

Таблица 7.

Показатель	Описание
Адрес	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36
Удаленность от центра города и локальных центров влияния (центральных магистралей, оживленных улиц, районных центров)	Объект оценки расположен в ст. Бородинская. Расстояние до локальных центров (оживленных улиц): Центр г. Приморско-Ахтарск – в пределах 10 км
Возможность удобного выезда на оживленные магистрали/улицы города (с указанием названия магистралей и улиц)	Въезд/выезд на территорию объекта осуществляется по твердому покрытию: - число полос – 2; - ширина полосы движения – 3,5 м.
Характеристика местоположения (проездное/ слабопроездное/ непроездное)	Слабопроездное
Транспортная доступность объекта	Средняя



Наличие парковки:	
Наземная /подземная	Наземная
Охраняемая/неохраняемая	Неохраняемая
Платная/бесплатная	Бесплатная
Характеристика окружающей застройки	Средняя
Плотность застройки	Средняя
Экологическое состояние района (субъективная оценка)	Хорошее

ВЫВОД: Месторасположение объекта оценки характеризуется высокой степенью привлекательности для инвесторов, район расположения объекта оценки имеет высокую степень развития экономики и инфраструктуры. Инвестиционная привлекательность объекта оценки высокая.

11.1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем отчете является недвижимое имущество.

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 8.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Ед. измерения, кв.м.	Вид права	Собственник/ право-обладатель	Правоустанавливающие (- удостоверяющие) документы	Наличие обременений или ограничений в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права	Документы, подтверждающие наличие обременения на объект
1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00	Собственность	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края	Выписка из ЕГРН от 07.12.2018 г.	Информация не предоставлена	Не предоставлены



11.2. 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 абсолютом. 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 9.

Наименование критерия	Ранг предпочтений с позиции потенциально-го 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 зонировании, 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 принести 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 разрешенному назначению.

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

11.3. ЗНАЧИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО АКТИВА ДЛЯ БИЗНЕСА СОБСТВЕННИКА

Значимость оцениваемого актива для бизнеса – его важность с точки зрения участия в формировании доходов клиента.

Предлагается условное деление всех рассматриваемых активов на две группы «Значимое» имущество и «Не значимое» имущество.

К группе «Значимое» могут быть отнесены имущественные объекты, которые играют определяющую роль в бизнес-процессе предприятия. Отчуждение таких объектов, их исключение из состава имущества предприятия может осложнить хозяйственную деятельность вплоть до ее полной остановки. Потеря «значимого» имущества существенно ухудшит финансовые показатели предприятия и снизит его платежеспособность.

К группе «Не значимое» имущество можно отнести объекты, отчуждение которых не окажет существенного влияния на производственно-хозяйственную деятельность предприятия, не отразится заметно на его финансовом состоянии.

ВЫВОД: Оцениваемым объектом в настоящем отчете является объект недвижимого имущества. Данный актив в настоящее время не обеспечивает непосредственную деятельность собственника, не служит источником экономических выгод, его отчуждение не приведет к существенному ухудшению деятельности. Исходя из этого, оцениваемое имущество по значимости для собственника относится к группе «Не значимое».



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

12. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

12.1.1 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 ¹⁾	104,7	97,3
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 ²⁾	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 ³⁾ , 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
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	216,2	100,8	50,2	100,0	50,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² 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 ⁴⁾	90,0 ⁰⁾
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.	декабрю 2020 г. в % к 2019 г.	ноябрю 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 ⁵⁾	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**

Показатели	2021 год		2020 год	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	108,5 ¹⁾		95,0 ¹⁾	
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
Инфляция				
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
Уровень жизни населения				
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

¹⁾ оценка министерства экономики Краснодарского краяИсточник 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



12.1.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Обрабатывающие 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**».



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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 объёма 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.



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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 дозаборного сооружения с очистными сооружениями обесцвечивания 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.



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

2. МУП ЖХК «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.

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 отсутствует.

Приморско-Ахтарское районное потребительское общество - временный управляющий Летагин 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). 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 «ДЕЛО» (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 Маслеников Андрей Валерьевич (ИНН 232307922780, СНИЛС 136-575-955 00, рег. номер в сводном государственном реестре АУ – 10780, член НПС СОПАУ «Альянс управляющих» (ОГРН



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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.

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 автомобиля-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, культурно-просветитель, 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 граждан, 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 норма рабочего времени и выполнены нормы труда (трудовые 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

ВЫВОД: Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, показал присутствие зависимости между рынком недвижимости и общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.01.2021 Г.

Распределение земельного фонда по категориям земель

По данным государственного учета земель земельный фонд Краснодарского края по состоянию на 1 января 2021 года составил 7548,5 тыс.га.

Категории земель	Площадь в тыс. га				
	На 01.01.2020	% от общей	На 01.01.2021	% от общей	2021 2020
Земли населенных пунктов	4695,3	62,3	4692,8	62,2	-2,5
Земли населенных пунктов	649,7	8,6	651,9	8,6	2,2
Земли промышленности	147,2	1,9	147,2	2,0	0
Земли особо охраняемых территорий	378,7	5,0	378,7	5,0	0
Земли лесного фонда	1210,9	16,0	1211,4	16,0	0,5
Земли водного фонда	325,1	4,3	325,1	4,3	0
Земли запаса	141,6	1,9	141,4	1,9	-0,2
ИТОГО	7548,5	100	7548,5	100	0

Анализ данных государственной статистической отчетности показывает, что в 2020 году продолжалось перераспределение площадей всех категорий земель, что связано с проводимыми в крае земельными преобразованиями, направленными на укрепление различных форм собственности и развитие многоукладных способов хозяйствования на земле, а также приведение категорий земель в соответствие с лесным, водным и земельным законодательством.

Движение земель между категориями, землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков реально отражают проводимую политику в крае, которая проводилась в соответствии с принятыми законами, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства РФ, а также законами и постановлениями органов власти края.

Большую часть территории края – 4692,8 тыс. га (62,2%) занимают земли населенных пунктов. Земли населенных пунктов занимают 651,9 тыс. га (8,6 %); земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения – 147,2 тыс. га (2,0 %); земли особо охраняемых природных территорий – 378,7 тыс. га (5,0 %); земли лесного фонда – 1211,4 тыс. га (16,0 %); земли водного фонда – 325,1 тыс. га (4,3 %); земли запаса – 141,4 тыс. га (1,9 %).

1.1.1 Земли населенных пунктов

В составе земельного фонда края преобладающий удельный вес имеют земли населенных пунктов и оказывают важное значение на развитие аграрного сектора экономики, а стало быть, и всей экономики края.

Земли населенных пунктов предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

В целом по краю, на землях населенных пунктов сельскохозяйственные угодья занимают – 4197,2 тыс. га (89,4% от общей площади земель населенных пунктов), в т.ч. пашня – 3716,2 тыс. га (79,1 %). На долю лесов и древесно-кустарниковых насаждений приходится – 168,1 тыс. га (3,6 %), болота занимают – 68,8 тыс. га (1,5 %), под водой занято – 77,3 тыс. га (1,6 %), земли застройки – 69,3 тыс. га (1,5 %). Общая площадь земель населенных пунктов на отчетную дату составляет 4692,8 тыс.га.



Земли населенных пунктов за отчетный период уменьшились на 2,5 тыс. га.

Уменьшение площади земель населенных пунктов в основном произошло за счет утверждения генеральных планов населенных пунктов и утверждения новых границ населенных пунктов, а также перевода земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения.

1.1.2 Земли населенных пунктов

В категорию земель населенных пунктов включены земли, расположенные в пределах городской и поселковой черты, а также черты сельских поселений.

В Краснодарском крае имеется 37 муниципальных районов и 7 городских округов, в составе которых 1707 сельских и 56 городских поселений.

Территории городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов занимают на 1 января 2021 года 651,9 тыс. га, или (8,6 %) территории края. В ведении городских (поселковых) органов власти числится 164 тыс. га земель (25,2 %) в ведении сельских органов власти 487,9 тыс. га (74,8 %).

Площадь земель, отнесенных к этой категории, в отчетном году увеличилась на 2,2 тыс. га.

Увеличение площади земель населенных пунктов объясняется утверждением генеральных планов и изменением границ населенных пунктов на основании принятых нормативно-правовых актов.

Наибольшие площади земель, находящихся в ведении городских (поселковых) органов власти представлены:

- землями жилой и общественно-деловой застройки – 45,1 тыс. га;
- землями промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 10,4 тыс. га;
- землями общего пользования – 26,4 тыс. га;
- землями транспорта, связи, инженерных коммуникаций – 6,4 тыс. га;
- землями особо охраняемых территорий – 8,2 тыс. га;
- землями сельскохозяйственного использования – 38,3 тыс. га;
- землями лесного и водного фонда – 12,6 тыс. га.

В составе земель, находящихся в ведении сельских органов власти, наибольшие площади занимают:

- земли жилой и общественно-деловой застройки – 30,5 тыс. га;
- земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки – 7,2 тыс. га;
- земли общего пользования – 73,1 тыс. га;
- землями транспорта, связи, инженерных коммуникаций – 6,8 тыс. га;
- земли сельскохозяйственного использования – 292,5 тыс. га;
- землями особо охраняемых территорий – 2,3 тыс. га;
- землями лесного и водного фонда – 17 тыс. га.

В целях совершенствования системы учета городских земель, упорядочения взимания налога за пользование этими землями на основании Постановления Правительства Российской Федерации и приказов Росземкадастра по вопросам совершенствования ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации в крае проводилась, начиная с 1993 года, инвентаризация земель населенных пунктов. Финансирование работ по инвентаризации земель осуществлялось за счет платежей за землю, поступающих в местные бюджеты.

1.1.3 Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения предоставляются предприятиям промышленности под транспортные артерии (автомобильный, трубопроводный, морской, воздушный транспорт), для обеспечения обороноспособности страны, под объекты связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения.

Земли указанной категории занимают на 1 января 2021 года 147,2 тыс. га (1,9 %) территории края.

В отчетном году земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения в целом не изменилась, но уменьшение произошло за счет включения в границы населенных пунктов 0,7 тыс. га и перевода из категорий земли населенных пунктов 0,7 тыс. га

1.1.4 Земли особо охраняемых территорий и объектов

Категория земель особо охраняемых территорий включает участки земли (изъятые и отведенные на основании соответствующих решений), где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и оздоровительное значение. К ним относятся государственные природные заповедники и заказники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты.

К этой категории земель относится Сочинский природный национальный парк, территория которого распределена на три функциональные зоны, в которых установлен дифференцированный режим их использования:

- зона с заповедным режимом, в которую включены участки природных комплексов, не затронутые или слабо затронутые хозяйственной деятельностью. Это наиболее ценные массивы основных лесообразующих территорий высокогорной и среднегорной части края. Хозяйственная и рекреационная деятельность на территории этой зоны запрещена. Площадь зоны – 72,2 тыс. га. Кроме того, в этой зоне находится Кавказский государственный биосферный заповедник;
- зона с режимом заказников представлена участками с богатым и разнообразным растительным миром среднегорий и низкогорий. Это памятники природы, уникальные природные образования. Доступ посетителей в эту зону ограничен;
- зона регулируемого рекреационного и хозяйственного использования.

В состав данной категории земель включены в 2001 году охотничьи угодья, переданные в пользование ГОЛОХ «Кубаньохота» и расположенные в Калининском районе; лечебное грязевое месторождение в устье Глубокой у Ханского озера (Ейский район), а также земли первой зоны санитарной охраны месторождения лечебных минеральных вод санатория «Ейск».



В отчетном году общая площадь земель занятых особо охраняемыми территориями и объектами в крае составляет 378,7 тыс. га. или (5 %) территории края. Площадь земель занятых особо охраняемыми территориями и объектами за отчетный период не изменилась.

1.1.5 Земли лесного фонда

В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации в земли лесного фонда вошли все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях городских поселений, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные и нелесные земли).

По состоянию на 1 января 2021 года земли лесного фонда занимают 1211,4 тыс. га., что составляет (16,0%) от общей территории края. Кроме того, в границах земель населенных пунктов имеются участки лесного фонда на площади 20,6 тыс. га, в том числе в городах 10,1 тыс. га и сельских населенных пунктах 10,5 тыс.га. Почти все земли лесного фонда представлены лесами I-ой группы и расположены в южной части края, предгорье и горах Северного Кавказа. Площадь земель лесного фонда за отчетный период увеличилась на 0,5 за счет перевода из категории Земли населенных пунктов.

1.1.6 Земли водного фонда

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов. Земли данной категории используются для водохозяйственных, сельскохозяйственных, рыбохозяйственных, транспортных и других государственных и общественных нужд.

Земли водного фонда по состоянию на 1 января 2021 года занимают 325,1 тыс. га, или (4,3 %) площади края. Площадь земель водного фонда за отчетный период не изменилась.

1.1.7 Земли запаса

На 1 января 2021 года земли запаса размещены на площади 141,4 тыс. га (1,9 %) от площади края. Почвенный покров этих земель имеет признаки подтопления, они периодически (менее 1 года) используются для посева сельскохозяйственных культур. Кроме того, в состав земель запаса включены плавневые территории края, которые представлены болотами, водными поверхностями и прочими землями. Площадь земель запаса за отчетный период уменьшилась на 0,2 тыс.га за счет перевода в категорию земли населенных пунктов.

Источник информации: Отдел землеустройства и мониторинга земель

http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287

http://www.frskuban.ru/files/zemmonitor/_01_01_2021.docx

ВЫВОД: Объект оценки, относится к категории Земли населенных пунктов-Индивидуальное жилищное строительство.

12.3. 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.rosrealty.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://krasnodar.life-realty.ru/>, <http://krasnodar.irr.ru/real-estate/>, <http://www.1rc.ru/>, <http://www.kubanrealty.ru/>, <http://www.kubandom.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://krasnodar-doma.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://pressa-online.com/>.

Оценщиком был проведен анализ открытой информации о предложениях к продаже земельный участков с разрешенным использованием – Для индивидуального жилищного строительства, Для ведения личного подсобного хозяйства, Для садоводства за период в 6 месяцев до даты оценки.

В ходе анализа было отмечено, что рынок предложений по продаже подобных земельных участков в районе расположения объекта оценки достаточно развит, активен.

Средняя рыночная стоимость 1 сотки земельного участка варьируется в диапазоне 23 333-55 000 рублей. 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 и от желаний продавца.

Ниже приведена выборка предложений о продаже земельных участков (в соответствии с п. 11.6 ФСО 7), максимально сопоставимых с объектом оценки.

№ п / п	Местоположение	Площадь зу, 1 сот.	Стоимость, руб.	Улучшения	Стоимость 1 сот, руб.	Источник информации
1	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Первомайская	15,00	400 000,00	Свободный	26 667,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2229326486
2	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Кирова	18,00	485 000,00	Свободный	26 944,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2309456941
3	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская	24,50	700 000,00	Свободный	28 571,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_2201348234
4	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская	22,24	1 200 000,00	Ветхое строение	53 957,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_1421579400
5	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородин-	15,00	350 000,00	Фундамент	23 333,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1801099575



	ская, ул. Дальневосточная					
6	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Октябрьская	20,00	1 100 000,00	Незавершенное строительство	55 000,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2315731987
7	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Октябрьская	19,00	600 000,00	Свободный	31 579,0	https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_2319134959
Средняя стоимость 1 сотки, руб.					35 150	
Минимальная стоимость 1 сотки, руб.					23 333	
Максимальная стоимость 1 сотки, руб.					55 000	

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).

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

Земельные участки

На основании анализа рыночной информации и опроса ведущих агентств недвижимости (АН «Аякс» (г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5, 2 эт. тел. (861) 221-26-49, 221-26-74), 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 и др.) выявлены следующие **ценообразующие факторы** со степенью их влияния на конечную стоимость участка:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу земельного участка, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. По данным агентств недвижимости, в процессе переговоров о продаже земельного участка скидка на уторгование в среднем может составить от 3 до 20% от первоначальной цены.

2. Вид права и наличие обременений.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет от 10 до 30%.

С учетом плотной городской застройки многие участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не выявлено.

3. Местоположение, подразделяется на следующие категории:

- район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;

- транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км.); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1-2 км.); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистралям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10 - 15%.

- наличие/ отсутствие сферы социального окружения: наличие / отсутствие объектов социального обеспечения (торговые комплексы, рынки, школы детские сады и т.п.). Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость земельного участка на сумму до 15%.

4. Размер земельных участков.

Корректировка в зависимости от размера площади

Корректировка на масштаб определяется по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_o/S_a)^{-0,XXX}, \text{ где:}$$

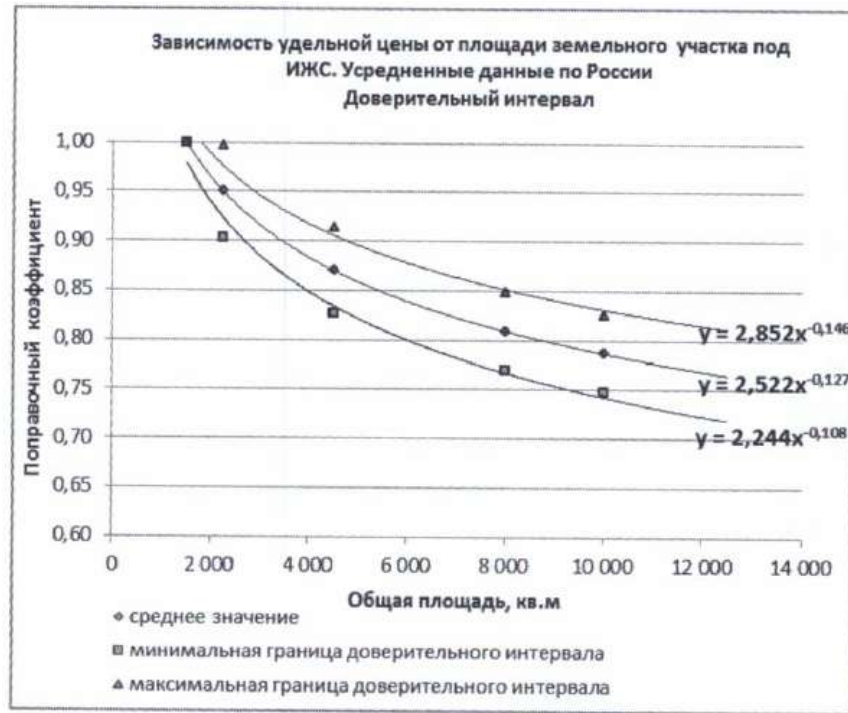
$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

-0,XXX – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Корректировка на масштаб определяется согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Часть 2" (рисунок 21, стр. 114) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС



Среднее значение коэффициента торможения составляет $\hat{\alpha} = -0,127$

5. Категория и разрешенное использование участка.

Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования. Согласно ст. 37 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и подлежит обсуждению на публичных слушаниях. При этом затраты, связанные с данной процедурой незначительны и ограничиваются, как правило, подачей объявления в местную газету и сбором необходимой документации.

6. Инженерные коммуникации.

Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.

В результате статистической обработки анализа парных продаж на основании материалов открытых источников (база данных Справочная по недвижимости Краснодарского края <http://www.kubanrealty.ru/>), а также собственной базы данных компании, была получена следующая зависимость стоимости:

Таблица 10.

Состав инженерных коммуникаций (корректировка на отличие)	Поправка к стоимости, %
Электроснабжение	3
Водоснабжение	7
Канализация	5
Газоснабжение	6

Используемые источники:

www.avito.ru

<http://www.sbsdevelopment.ru>, <http://www.prisly.ru/>, <http://izkom.ru>, <http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.atoll-realty.ru>, <http://art-max.biz>, <http://akson.boom.ru/>, <http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.kayan.ru>, <http://www.goodwill.com.ru>, <http://sluzhba-yug.pochta.ru>, <http://www.kubrealty.ru>, <http://www.rieltcenterhome.ru>, <http://megapolice-kr.net>, <http://realty.south.ru>, <http://adres777.ru>, <http://yugcominvest.narod.ru>, <http://www.agentlex.ru>, <http://www.vega-rielt.ru>, <http://ru093.narod.ru>, <http://www.notra-yug.ru> - риэлтерские агентства

ВЫВОД: Проанализировав динамику рынка земельных участков, Оценщик может сделать вывод о том, что сформировавшийся на данный момент рынок недвижимости Краснодарского края обладает достаточной емкостью, обеспечивающей сопоставимый уровень спроса на типичные объекты, сравнимые с объектом оценки, с уровнем предложения, представленном в открытом доступе. Сложившийся объем продаж обусловлен мотивацией покупателей инвестировать средства в приобретение и развитие объектов данного сектора недвижимости, поэтому колебания цен на рынке оцениваемого объекта невелики.

12.5. 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.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 13.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Расчет проведен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Министерством имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р).

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (далее - "земельные участки").

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод анализа сравнительных продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементами сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.



гов.

Метод выделения. Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка с учетом величины накопленного износа.

Метод распределения. Метод применяется для *застроенных* земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок с объектами – аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки *застроенных и незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты;

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод остатка. Метод применяется для оценки *застроенных и незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);

- чистый операционный доход от всей недвижимости;

- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимо-



сти за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки *застроенных* и *незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка;

Для определения рыночной стоимости земельного участка в настоящем Отчете использован метод анализа сравнительных продаж.

13.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственного земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Методы затратного подхода (метод остатка, метод выделения) не применяются в расчетах рыночной стоимости объекта оценки, так как в условиях инфляции сложно с достаточной точностью рассчитать стоимость затрат на расширенное создание и воспроизводство улучшений всех земель района и выделения доли, приходящейся на конкретный земельный участок. Поэтому Оценщики были вынуждены отказаться от применения методов затратного подхода при определении рыночной стоимости земельного участка.

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

13.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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 (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применим метод сравнения продаж, по следующим причинам:

-рынок земельных участков 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.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оце-



ниваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, 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 благо-разумный 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, сходных 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. 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.

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.

Применяются следующие единицы сравнения:

• цена за 1 га - для больших массивов сельскохозяйственного назначения, промышленного и жилищного строительства;

• цена за 1 м² - в деловых центрах городов, для офисов;

• цена за 1 лот - стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки;

• цена за фронтальный метр - при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе);

• цена за единицу плотности - коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка;

• цена за единицу, приносящую доход; в спортивных комплексах, ресторанах, театрах - это одно посадочное место, а в гаражах и автостоянках - место парковки одного автомобиля.

Выбор единицы сравнения.

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

Оценщиком выявлено, что единственной единицей сравнения может служить цена единицы площади участка 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 участка, Оценщик в качестве единицы сравнения принимает рыночнопризнанную величину – стоимость 1 сот земельного участка, выраженную в рублях. Прочие единицы сравнения (цена целого участка) практически не используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка и потому оценщик отказался от их использования в отчете.

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

- права собственности 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:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) \times \Pi_{пр} = (C_{ед} \times \Pi_{пр}) \times K_{ед},$$

где V - стоимость оцениваемого объекта;

$(C_{ед} \times K_{ед})$ - цена продажи аналога до учета поправки;

$\Pi_{пр}$ - 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:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (\Pi_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + \Pi_{од}) \times K_{ед},$$

где $\Pi_{од}$ - 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:

$$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + \Pi_{ад}$$

где: $\Pi_{ад}$ - 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 «ферта» и «публичная ферта» (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.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки для расчета стоимости объекта оценки были выбраны объекты-аналоги, которые наиболее сопоставимы по основным характеристикам участков, а именно по масштабу, по месторасположению, потенциальному разрешенному использованию, с учетом возможности изменения характера использования земельного участка, наличие коммуникаций на участках, а также находящиеся в одном ценовом диапазоне.

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.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельного участка на основе сравнительного подхода представлен ниже в табличной форме.



Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов





ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

Оценка рыночной стоимости права собственности на оцениваемый земельный участок

Таблица 11.

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование - назначение	Индивидуальное жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена продажи, руб.	Определяется	400 000,00	485 000,00	700 000,00
Площадь, сот.	15,53	15,00	18,00	24,50
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи и финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Март 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Месторасположение	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/о. Бородинский, ст-ца Бородинская, ул. Северная, д. 36	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Первомайская	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская, ул. Кирова	Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, с/о. Бородинский, ст-ца. Бородинская
Наличие полного пакета правоустанавливающих документов	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Ситус, в том числе:				
1. Развитие вспомогательной инфраструктуры	1. Высокая	1. Высокая	1. Высокая	1. Высокая
2. Доступность к объектам недвижимости	2. Высокая	2. Высокая	2. Высокая	2. Высокая
3. Уровень благоустройства территории	3. Высокая	3. Высокая	3. Высокая	3. Высокая
Инженерно-техническое обеспечение, коммуникации	Электричество	По меже	По меже	По меже
Источник информации	—	https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2229326486	https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2309456941	https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_2201348234
Контактный телефон (номер карточки)	—	89584074915	89173710239	89110602886

Вся дополнительная информация уточнялась у продавцов, по телефонам, указанным в объявлениях.

Результаты метода сравнительного анализа продаж

Таблица 12.

Параметры объектов	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	26 667	26 944	28 571
Корректировка с учетом торга		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 187	24 438	25 914
Корректировка на вид права	Собственность	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 187	24 438	25 914
Корректировка на условия финансирования	Рыночные	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 187	24 438	25 914
Корректировка на дату сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 187	24 438	25 914
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 187	24 438	25 914
Корректировка на размер площади з/у		-0,44%	1,89%	5,96%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

Корректировка на улучшения		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.		24 081	24 900	27 458
Корректировка на назначение		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458
Корректировка на инженерно-техническое обеспечение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458
Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458
Корректировка на статус		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458
Корректировка на физическое состояние / текущее использование з/у		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 сот. руб.	Определяется	24 081	24 900	27 458
Величина корректировок по модулю		0,44%	1,89%	5,96%
Уровень доверия варианта		99,56%	98,11%	94,04%
Сумма уровней доверия, %			291,71%	
Весовые коэффициенты		0,3413	0,3363	0,3224
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 сот. руб.			25 445	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рублей			395 161,00	

Т.к. оцениваемые земельные участки являются смежными, оценщик счел возможным рассчитать данные участки единым массивом с последующей разбивкой по площадям.



Обоснование размера корректирующих поправок:

В соответствии с классификацией земельных участков по данным "Справочника оценщика недвижимости – 2018. Часть 1" Земельные участки, (таблица №5, стр. 45-46) издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Земельный участок, разрешенное использование *Индивидуальное жилищное строительство* можно отнести к земельным участкам под ИЖС.

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения портов, кранов, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов, земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов, земельные участки общественных	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки), земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях, земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания и качестве придорожного сервиса	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и гаражей для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Корректировка с учетом торга

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости – 2018.Земельные участки. Часть 2» (таблица №122, стр.254) издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., средняя скидка на торг при продаже земельных участков под ИЖС составляет 9,3%.



Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Корректировка на наличие улучшений (снос)

Объект оценки в данном пункте считается свободным от улучшений. Объекты-аналоги №1,2,3 также свободны от улучшений, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на вид права

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов). Принято считать объект оценки на праве собственности, объекты-аналоги также принадлежат лицам на праве собственности. Корректировка не вносится.

Корректировка на дату сделки

Поправка определяется в размере уровня инфляции за период между датами сделок и датой оценки. Внесение корректировки не требуется. Все предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. Условие финансовых расчетов при купле-продаже данных объектов было типичным, то есть расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому корректировка не применялась – корректирующий коэффициент принят равным 1,00.

Корректировка на месторасположение

Внесение корректировки не требуется, все аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимое развитие окружающей среды.

Корректировка в зависимости от размера площади

Корректировка на масштаб определяется по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_o/S_a)^{-0,XXX}, \text{ где:}$$

$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

-0,XXX – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Корректировка на месторасположение определяется согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2" (рис №21 стр. 114) издатель Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС

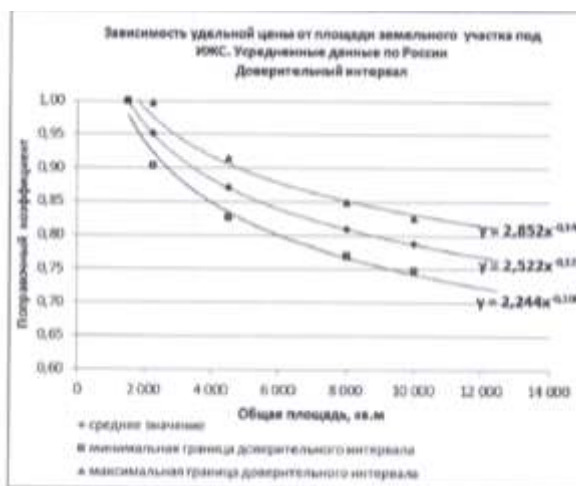


Рис. 21

Среднее значение коэффициента торможения составляет -0,127

Таблица 13.

Наименование	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, сот.	15,53	15,00	18,00	24,50
Соотношение S_o/S_a		1,0353	0,8628	0,6339
$(S_o/S_a)^K$		0,9956	1,0189	1,0596



Размер корректировки, %		-0,44%	1,89%	5,96%
-------------------------	--	--------	-------	-------

Корректировка на назначение / разрешенное использование

В соответствии с классификацией земельных участков по данным "Справочника оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки, (таблица №5, стр. 45-46) издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., приведенной выше, все земельные участки можно отнести к классу ИЖС. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения

Внесение корректировки не требуется, у всех аналогов коммуникации располагаются по меже.

Корректировка на наличие полного пакета правоустанавливающих документов

Внесение корректировки не требуется, аналоги по данному параметру сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на статус

Внесение корректировки не требуется в связи с одинаковым развитием окружающей инфраструктуры.

Корректировка на физическое состояние, текущее использование

Предполагается корректировка, если земельный участок требует дополнительных затрат для доведения его до состояния, пригодного для строительства объектов недвижимости, а также наличия улучшений. Внесение корректировки не требуется.

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:

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

$$SUM = k1+k2+...kn,$$

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:

Таблица 14.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права собственности з/у, руб.
1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00	395 161,00

13.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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:

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов применим быть не может.

Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод **предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка (например, затрат на создание улучшений);
- определение величины и временной структуры доходов от НЭИ земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;



- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для расчёта стоимости в рамках данного метода в первую очередь требуется:

наличие проведенных изыскательских работ для определения возможности строительства объекта с заданными характеристиками,

подготовка строительного проекта и сметного расчет к нему.

Так как данные условия не выполняются (изыскательские работы не проводились, проект и смета отсутствуют), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (сдача в аренду земельных участков без улучшений в данном регионе не практикуется), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих НЭИ оцениваемого земельного участка, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Учитывая вышесказанное, доходный подход при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка не используется.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Основываясь на трех разных подходах, Оценщик пришел к следующим показателям стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 15.

Подход	Рыночная стоимость, руб.
--------	--------------------------



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

1. Затратный подход	Обоснованный отказ
2. Сравнительный подход	395 161,00
3. Доходный подход	Обоснованный отказ

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

Таблица 16.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Единица измерения, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	23:25:0301047:21	1553,00	395 161,00

Примечание: Операции по реализации земельных участков (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. 146, пп. 6 введен Федеральным законом от 20.08.2004 № 109-ФЗ)

Таким образом, рыночная стоимость всего оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки составляет:

395 161,00 (триста девяносто пять тысяч сто шестьдесят один) рубль

15. 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 действительны 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.

Директор
ООО «Южно-региональное агентство оценки»

Буслаева Л.А.

16. СВЕДЕНИЯ О СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ ОЦЕНЩИКОВ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки	Ф.И.О. специалиста, выполнившего работу
Заключение с Заказчиком договора об оценке	Директор Буслаева Л.А.
Выезд оценщика на место, фотосъемка 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»



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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»

17. 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-2018 Земельные участки. Часть 1,2 Издатель Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 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., 2002.
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, оценщика
4. Фотографии



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

Копии источников информации об объектах-аналогах

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: [avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2229326486](https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2229326486). The Avito header is visible at the top. The main content of the listing includes:

- Price:** 400 000 Р (28 007 ₽ за соту)
- Area:** Участок 15 сот. (ИЖС)
- Location:** Приморско-Артарский район, ст. Берданская, Паромейская ул. (9 км от центра города)
- Contact:** 8 958 407-49-15, button "Написать сообщение"
- Description:** Земельный участок без забора, без дома. Подъёмный.

https://www.avito.ru/primorsko-ahatarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2229326486



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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



Приморско-Ахтарск - Октябрьский район - Боровое - Полевинный (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить закладку 9 марта в 17:08



485 000 Р

25 944 ₽ за сотку

8 917 371-02-39

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Светлана

частное лицо

На Avito с декабря 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ИЖ 2309456941 📍 076 (42)

Об участке

Площадь: 18 сот

Расстояние до центра города: 9 км

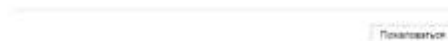
Расположение

Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, станция
Березняк, ул. Борова

Показать карту

Описание

Продам участок документы готовы - идеальные Свидетельство. Стоимость участка будет
только если возможен обмен на квартиру в центре Москвы или на
подводную лодку



Похожие объявления

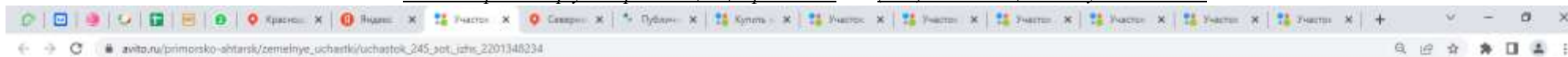


https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_2309456941



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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



Avito

Земельные участки

700 000 Р

Об участке

Расположение

Описание

Похожие объявления

8 911 060-28-86

Написать сообщение

Иван Николаев

Частная продажа

На Avito с января 2018

Подписаться на продажи

№ 2201348234

Показать карту

Показать фото

https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_2201348234



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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


Копии документов на объект оценки

Территориальный отдел № 15 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю, адрес: г. Приморско-Ахтарск, ул. Мира, 27
полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

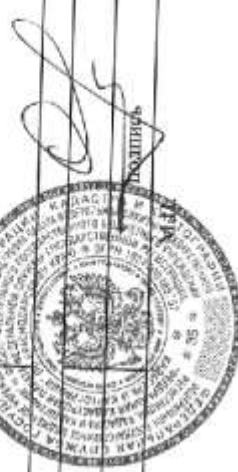
Земельный участок	Лист № 1 Раздела 1 07.12.2018		Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	23:25:0301047:21			
Номер кадастрового квартала:	23:25:0305000			
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский р-н, с/п Бородинский, ст-ца Бородинская, ул Северная, д 36			
Площадь:	1533 +/- 1 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	310786,36			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Зам. начальника территориального отдела № 15				
полное наименование должности				
	Тимченко Ольга Евгеньевна			инициалы, фамилия



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости


Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист № 4	Раздела 1	Всего листов разделов 1: 3	Всего листов выписки: 7
07.12.2018		23:25:0301047:21	
Кадастровый номер:			
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешённого использования:	Индивидуальное жилищное строительство		
Сведения о кадастровом инженере:	Чуркин Михаил Николаевич №23-11-422, 28.11.2018		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Зам. начальника территориального отдела № 15		Тимченко Ольга Евгеньевна	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	





Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

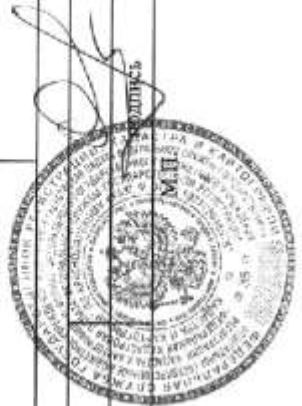
Земельный участок		(пол. объект недвижимости)	
Лист № 3	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 7
07.12.2018		23:25:0301047:21	
Катастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филина Анна Николаевна Петровна (законному представителю Администрации Бородинского сельского поселения Приморско-Ахтарского района		
Зам. начальника территориального отдела № 15			
Полное наименование должности			
	Тимченко Ольга Евгеньевна		
	инициалы, фамилия		



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(пол. объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>7</u>
07.12.2018		23:25:0301047:21	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Бородинское сельское поселение Приморско-Ахтарского района Краснодарского края.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.1. собственность, 23.25:0301047:21-23/036/2018-3, 15.10.2018 г.		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприязная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
11. Прекращение, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Зам. начальника территориального отдела № 15	Тимченко Ольга Евгеньевна		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		





Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>3</u>	(для объектов недвижимости)
07.12.2018	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>
Катастровый номер:	Всего листов выписки: <u>7</u>
23:25:0301047:21	



Зам. начальника территориального отдела № 15	Подпись	Тимченко Ольга Евгеньевна
полное наименование должности		инициалы, фамилия





Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>6</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u>1</u>
07.12.2018	Всего листов выписки: <u>7</u>
Кадастровый номер: <u>23:25:0301047:21</u>	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	4	161° 57'	39,47	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1	71° 53'	39,46	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	341° 57'	39,23	-	23:25:0301047:22	Адрес отсутствует
4	4	3	252° 14'	39,46	-	23:25:0301047:32	Адрес отсутствует
5	4	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	23:25:0301047:28	Адрес отсутствует

Зам. начальника территориального отдела № 15	Тимченко Ольга Евгеньевна
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>7</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки: <u>7</u>
07.12.2018	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	23:25:0301047:21

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат: МСК 23, зона 1

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	597245.91	1321323.71	Временный межевой знак	0.10
2	597233.64	1321286.21	Временный межевой знак	0.10
3	597196.34	1321298.36	Долговременный межевой знак	0.10
4	597208.38	1321335.94	Долговременный межевой знак	0.10

Зам. начальника территориального отдела № 15

полное наименование должности

Тимченко Ольга Евгеньевна

инициалы, фамилия





ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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

Полис № 3642R/776/00745/21

Страховщик
 119162, г. Москва, ул. Шиболова, д. 31, стр. 6 тел./факс: (495) 088 0 999
 115162, г. Москва, ул. Шиболова, д. 31, стр. 6

Страхователь
 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

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, 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»

Страхователь:
Изотова Юлия Валерьевна
Ю.В. Изотова

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕН. ДИРЕКТОР
БУСЛАЕВА И.А.

Полис № 3642R/776/03462/21

Страховщик

Место и дата выдачи полиса:
г. Краснодар
24 сентября 2021 г.



Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
тел./факс: (495) 786 0 999

8 800 833-0 999, www.alfastrah.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, повлекшие 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. Козлубаев/

Страхователь: Христюк Константин Геннадиевич

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

Полис № 3642R/776/00136/22

Страховщик

115162, е. 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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

Национальное партнерство
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
ОГРН: 1107799001310
ИНН: 7720156797
КПП: 772001001

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

тел./ф.: +7 499 130-04-50
e-mail: org@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	Страхование
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», Выдана С № 2219 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г.Москва, ул. Шаболовка, 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 №985741	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. Щеголов/
---	--	----------------



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

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

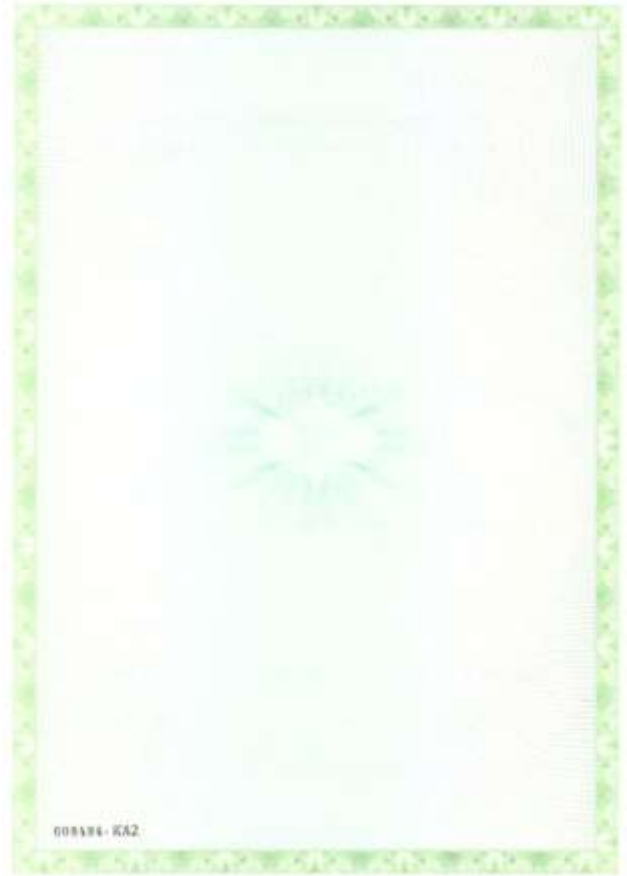




ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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







ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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





ООО «Южно-региональное агентство оценки»

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

Фотографии объекта оценки

