



ЧПО Нарижня Лариса
Александровна
ИНН 235000051577

353740, Россия, Краснодарский край ,
ст.Ленинградская ул.Набережная,64
886145 7-23-30

ОТЧЕТ № 039/2022

об оценке рыночной стоимости объекта оценки (квартира),
расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар,
Прикубанский округ, ул. Черкасская, дом № 28, кв.83 .

Дата оценки: 26.04.2022 г.

Дата составления отчета: 26.04.2022 г.

Исполнитель: ЧПО Нарижня Лариса Александровна

Заказчик: ИП Крупнов Николай Сергеевич

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	4
1.4	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.5	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	5
2	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
4	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	11
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе ..	11
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	16
4.3	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	17
4.4	Основные выводы относительно рынка недвижимости	19
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	20
6.1	Основные этапы процесса оценки	20
6.2	Основные понятия и терминология	20
6.3	Выбор подходов к оценке	22
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	24
7.2	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	26
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	29
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	30
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	31
	Приложение 1	32
	Приложение 2	37
	Приложение 3	42

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Трехкомнатная квартира, общей площадью 90,9 кв. м, расположенная по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Черкасская № 28, кв. 83.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Трехкомнатная квартира, общей площадью 90,9 кв. м, расположенная по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Черкасская № 28, кв. 83.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 25.04.2022 г №КУВИ-001/2022-62181030
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для консультации Заказчика относительно рыночной стоимости объекта
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	26.04.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p>

Параметр	Значение
	<p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, не указываются</p>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "РАО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование, вид документа
Выписка из ЕГРН от 25.04.2022г №КУВИ-001/2022-62181030

1.4 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ЧПО Нарижняя Лариса Александровна ИНН 235000051577
Место нахождения Исполнителя	ст.Ленинградская , ул.Набережная,64
Почтовый адрес Исполнителя	353730, Краснодарский край, Ленинградский район, ст.Ленинградская, ул.Чкалова,6
Контактная информация	Е-mail: Larisa-a-n@mail.ru тел. 8 (86164) 7-23-30
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Межотраслевой Институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке, ПП №686289, выдан 31.03.2004
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО НП«АРМО» №239 в реестре членов СРОО
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис №212500-035-000022, выдан ПАО «САК»ЭНЕРГОГАРАНТ» страховая сумма 3 000 000 руб. срок действия полиса с 08 октября 2021 г., по 09 октября 2022 г.)
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ИП Крупнов Николай Сергеевич
Реквизиты Заказчика	ИНН 234104132250 ОГРН 308234110100075 Юр.адрес 353740 Краснодарский край, Ленинградский район. Ул.Насыпная.2

1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности

1.6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметр	Значение
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	Трехкомнатная квартира, общей площадью 90,9 кв. м, расположенная по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Черкасская № 28, кв. 83.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена для консультации Заказчика относительно рыночной стоимости объекта .
Правообладатели оцениваемого имущества	Крупнов Николай Сергеевич
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	26.04.2022 г.
Дата оценки	26.04.2022 г.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Заявление на проведение оценки от 26.04.2022г № 039/2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 13 639 681 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	13 640 000 (Тринадцать миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей.

Оценщик

Нарижная Лариса Александровна

М.П.

2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. Итоговая рыночная стоимость, указана в отчете без учета НДС, так как согласно ст. 149, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 23.07.2013), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации.
12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Для данных объектов оценки диапазон рассеивания составляет +/- 15%.
13. Для определения рыночной стоимости принята площадь объекта с учетом площади холодных помещений (с применением понижающего коэффициента), т.к. оценщиком было установлено, что представленные объекты аналоги выставлены на продажу с учетом площади холодных помещений.
14. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
15. Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, не указываются.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является : Трехкомнатная квартира, общей площадью 90,9 кв. м, расположенная по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Черкасская № 28, кв. 83.

Описание района расположения Объекта оценки

Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда

Год постройки дома	2004
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным Росреестра), %	0
Физический износ дома, %	12 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) Ифиз. =(Тфакт /Т норм) 100% , где Тфакт - срок службы фактический, лет Т норм - срок службы нормативный , лет Ифиз =18/150 *100%=12%
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	9
Материал стен	Кирпичные

Описание здания, подъезда

Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Нет

Описание Объекта оценки

Этаж расположения	8
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	90,9 (согласно правоустанавливающим документам)
Жилая площадь, кв. м	52,19 (согласно правоустанавливающим документам)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия,балкон
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	На улицу, во дворе
Высота потолков, м	2,70
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Описание произведенного переоборудования (перепланировки) помещения, возможность его согласования	Не производилась

Описание**Конструктивные элементы****Описание**

Полы	Ламинат
Потолок	Штукатурка, побелка
Стены	Штукатурка, побелка, обои
Окна	МПО
Входная дверь / внутренние двери	Деревянные/металлическая
Общее состояние	Хорошее
Необходимые ремонтные работы	Проведение ремонта не требуется

Инженерное оборудование дома

Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное

Инженерное оборудование дома

Теплоснабжение	Центральное	
Сантехника/состояние	Все приборы, состояние хорошее	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

Юридический статус, согласно представленной документации

Вид права	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;

- рынок жилой недвижимости г.Краснодара.

• Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbc20eead1cd/20220202.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В поквартальном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-5,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

(источник: <https://krasnodar.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-krasnodarskiy-kray>; <https://www.interfax-russia.ru/south-and-north-caucasus/news/krasnodarskiy-kray-v-2021g-uvlichil-vvod-zhilya-pochti-na-40-do-rekordnyh-6-mln-kv-m>)

Ввод жилья в Краснодарском крае по итогам 2021 года достиг отметки в 6,2 млн кв метров, сообщает пресс-служба администрации региона.

Это рекордный показатель объемов строительства. Как сообщалось, в 2020 году в крае было введено 4,52 млн кв. метров, таким образом, показатель вырос на 37%.

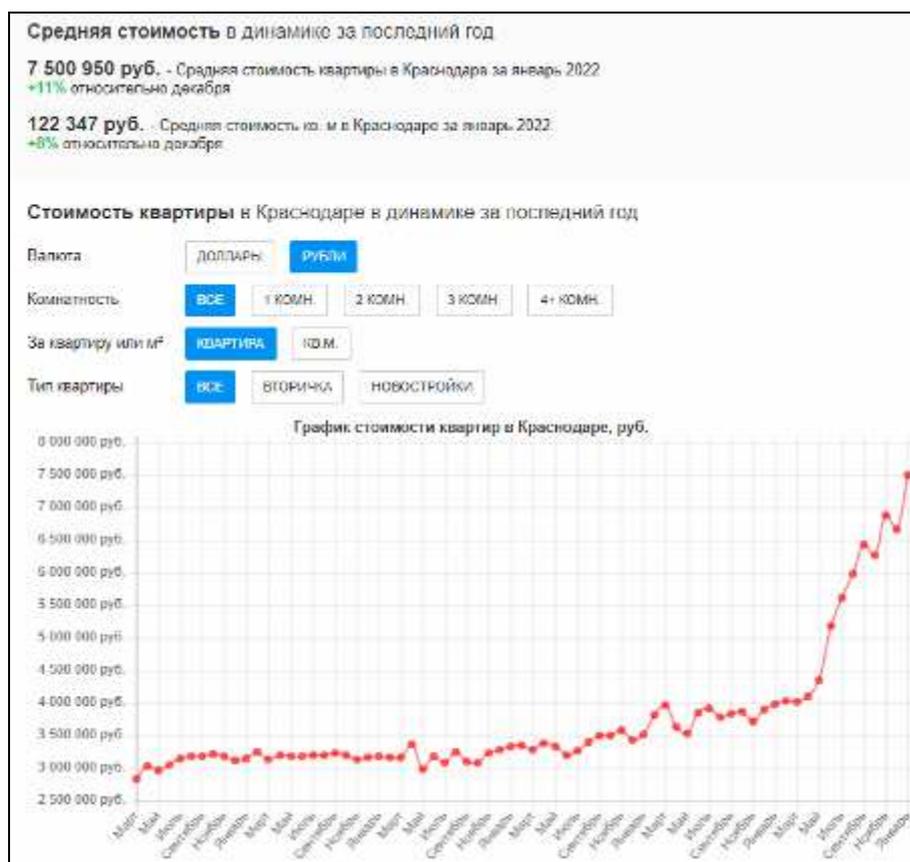
По словам губернатора Вениамина Кондратьева, которые приводит пресс-служба, Кубань - лидер по объемам строительных работ и ввода жилья в Южном федеральном округе.

"Среди регионов России мы занимаем третье место по вводу жилья и шестое - по объемам строительства. По итогам 2021 года в крае ввели более 6,2 млн кв. м, что составляет 1,1 кв. м на каждого жителя. Масштабное строительство сопровождаем возведением социальных объектов. В начальной и активной стадии - десятки школ и детских садов по всему региону. Для улучшения качества жизни используем возможности национальных проектов, краевых госпрограмм и средств инвесторов", - подчеркнул губернатор.

В 2021 году в рамках нацпроекта "Жилье и городская среда" открыто две школы по 1100 мест и детский сад на 300 человек в Краснодаре, завершается строительство крупнейшей в ЮФО школы на 1875 мест.

Кроме того, в регионе принят новый механизм комплексной застройки, который обязывает застройщиков возводить вместе с жильем социальные объекты. С инвесторами будут заключаться договоры, в которых пропишут все обязанности и конкретные сроки строительства каждой школы, детского сада или поликлиники.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Краснодар за январь 2022г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 4 743 049 руб., за месяц показатель изменился на -7 %;

Двухкомнатная – 6 767 351 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;

Трехкомнатная – 9 541 501 руб., где показатель стоимости изменился на -7 %;

Четырех- и многокомнатная – 17 282 262 руб., средняя цена изменилась на -9 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 5 468 730 руб., за месяц показатель изменился на -17 %;

Двухкомнатная – 7 351 730 руб., где средняя цена изменилась на -12 %;

Трехкомнатная – 11 133 338 руб., где показатель стоимости изменился на -25 %;

Четырех- и многокомнатная – 23 883 232 руб., средняя цена изменилась на -32 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Краснодарского края, изменение к январю 2022 г.:

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к январю	Ср. стоимость за м²	Изменение к январю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Краснодар	10 771 399	-14,14%	131 921	-11,52%	5 105 890	128 866	7 059 541	117 161	10 337 420	121 015
Сочи	18 687 378	2,53%	240 291	2,66%	9 118 814	282 887	13 854 462	254 915	19 832 989	230 585
Анапа	9 419 920	8,01%	126 534	9,56%	5 544 251	142 549	7 559 371	125 048	12 437 012	141 947
Новороссийск	7 970 696	3,25%	113 708	7,59%	4 780 639	130 482	6 834 173	114 403	8 419 836	107 309
Геленджик	19 783 522	-25,31%	208 309	-12,6%	10 504 680	237 086	13 852 417	219 472	21 331 091	218 953
Горячий Ключ	5 914 072	0,11%	98 046	-2,88%	4 482 137	116 921	5 355 417	90 750	7 667 511	103 189
Ейск	5 159 475	-9,38%	78 092	-11,91%	3 210 666	89 499	5 185 079	93 244	5 400 956	60 495
Адлер	18 999 105	-7,74%	253 242	5,74%	9 701 724	339 072	9 729 872	177 385	18 809 015	214 455
Темрюк	4 989 239	-16,23%	82 318	-2,49%	3 345 556	87 637	4 967 282	84 096	6 472 841	78 966
Бытха	21 376 660	-5,41%	251 860	31,73%	12 742 749	325 342	15 191 961	232 446	30 396 542	247 732
Туапсе	6 274 149	0,58%	119 343	-2,85%	4 704 659	139 905	6 677 634	125 451	6 652 515	99 224
Российский	4 234 140	-27,25%	88 884	-40,14%	2 838 240	98 885	4 583 262	84 214	6 676 818	73 553
Армавир	5 113 972	-0,89%	73 990	4,85%	3 059 549	86 475	4 817 476	80 571	6 047 259	70 154
Славянск-на-Кубани	4 636 367	-3,36%	80 164	-5%	4 006 573	85 967	4 791 789	79 136	4 515 168	75 852
Крымск	3 639 466	-9,71%	61 368	-3,89%	2 850 451	76 897	3 353 291	64 430	4 125 397	61 401
Новые Сочи	16 110 853	-20,52%	250 349	-18,55%	8 996 558	307 800	12 321 929	239 097	28 661 781	325 704
Абинск	3 667 946	3,69%	61 762	18,15%	3 521 765	88 684	4 148 651	70 744	3 128 868	49 103
Супсех	7 384 545	-9,69%	118 913	-1,61%	5 066 606	139 385	6 919 056	126 414	9 935 634	95 213
Белореченск	3 799 448	-3,6%	69 134	-4,68%	3 072 636	82 969	3 924 752	75 875	4 055 153	65 567
Кропоткин	2 694 830	4,64%	50 514	-7,52%	2 522 290	61 162	3 165 055	52 798	2 918 768	45 438

ИТОГИ

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с

сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

В данном случае объект оценки относится к сегменту жилье (жилые здания и помещения)

4.3 Анализ рынка объекта оценки, а так же других внешних ФАКТОРОВ, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Поправка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании текущей ситуации на рынке недвижимости, для данного объекта диапазон скидки на торг составляет 3-5%, в расчете принято значение 3%.

Поправка на ремонт (внутр. отделка). Данная корректировка учитывает необходимость ремонта (состояние внутренней отделки), корректировка вводится согласно ценовой информации предоставленной информационными ресурсами Интернет: “Справочная по товарам и услугам города Краснодара и Краснодарского края 0-81” <http://0-81.kuban.net>.

Проведенный анализ показал, что средняя рыночная стоимость 1 м² евроремонта составляет 12 000-14 000 руб., средняя рыночная стоимость работ со стандартной отделкой составляет 5 000 – 7 000 руб. за 1 м² общей площади квартиры;

Поправка на основные качественные и количественные характеристики квартиры.

Размеры поправок определялись на основании данных, представленных в книге В.Г. Шабалина «Сделки с недвижимостью», М: «Филинь», 2001 г., а также в соответствии с методикой, используемой риэлтерами г. Краснодара при определении стоимости жилой недвижимости - еженедельник «Маклер.», Величины поправок в зависимости от параметров объекта оценки и сопоставимых объектов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 4.4.1. Величины поправок на качественные и количественные характеристики квартиры

	Вариант характеристик	Положительная поправка, %	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
Тип дома	Повышенной комфортности	+3..5	«Хрущевка» (60- годы)	-2..5
	«Сталинка» (30-50-е годы)	+2..3	Совр. обычные	-0..1
	Совр. улучшенные	+0..2	Обычные (70-80-е годы)	-0..2
Кухня	6-10 м ²	+0..3	< 6м ²	-0..3
	> 10 м ²	+3..5		
Материал стен	Кирпич	+0..3	Блок	-0..3
	Монолит/кирпич	+3..5	Панель	
Изолированность комнат	Изолиров.	+0..5	Смежные	-5..8
			Смежно-изолир.	-2..4
Водоснабжение (горячее)	Центральное	+0..2	Газовая колонка	-1..2
Тип санузла	Раздельный	+0..2	Совмещенный	-0..2
Высота потолков	>2.5	+0..3		
Наличие лифта	Есть	+0..2	Нет	-0..2
Мусоропровод	Есть	+0..2	Нет	-0..2
Этаж (в домах этажностью до 12)	3-6 с лифтом	+0..3	Первый	-2..5
			Второй	-0..1
			4 без лифта	-5..7
			5 без лифта	-10..15
			Последний с лифтом	-1..3
Балкон	Балкон застеклен	+0..2	Без балкона	-3..7
	Лоджия застеклена	+1..2	Общий балкон на этаж (сочинский вариант)	-1..3
	Балкон +лоджия, 2 балкона, 2 лоджии	+2..3		
	Эркер	+3..5		
Расположение окон	Все во двор	+1..2	Северная сторона	-0..1
			Шум	-3..10
Состояние подъезда	Чистый	+1..2	Грязный	-0..1
	Домофон	+0..1	Подъезд без кап ремонта	-3..4
	Вахтер	+3..5		
	Парковка авто	+2..3		
	Детская площадка	+1..2		

	Вариант характеристик	Положительная поправка, %	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
Телефон	Телефон	+0..1	Дом не телефонизирован	-8..12
	сигнализация	+1..2	Квартира без телефона, дом телефонизирован	-2..3
Местоположение дома	Зеленая зона	+1..4	Завод	-2..4
	Водоем	+0..2	Вредное производство	-10..20
Расстояние до транспорта, школ, магазинов	< 200м	+1..3	> 400 м	-1..2
			> 1км (10 мин)	-2..4
			3-10	-8..10

4.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

Опираясь на проведенный анализ можно отметить следующее:

- объект недвижимости находится в Прикубанском округе г.Краснодара.
В данном случае объект оценки относится к сегменту жилье (жилые здания и помещения)
- оснащение объекта недвижимости соответствует предпочтениям покупателей на данном сегменте рынка: наличие всех инженерных коммуникаций - повышают привлекательность объекта.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Примерный срок	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6
------------------------	---------	--------------	---------	--------------	--------	----------------	---------	-----	-----	-----	---------

реализ
ации,
месяце
в

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамкахданного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных [статьей 24.19](#) настоящего Федерального закона.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для **приобретения**, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

6.3 Выбор подходов к оценке

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются **сравнительный, доходный и затратный** подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, 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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Сравнительный подход в наибольшей степени учитывают всю специфику объекта оценки. Поэтому с учетом выше изложенного и учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации в дальнейших расчетах оценщик использовал **сравнительный** подход к оценке.

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обоснование корректировок приведено в пункте 4.2 Отчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - M) / S,$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3	объект сравнения №3
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/c at.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&p=5&street%5B0%5D=60233	https://krasnodar.cian.ru/kupit-kvartiru-krasnodarskiy-kray-krasnodar-cherkasskaya-ulica-0260233/	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k._kvartira_80m_57et._2356600214	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k._kvartira_45m_1617et._2373036359
Дата предложения		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Цена предложения	-	5 800 000	6 300 000	12 000 000	7 100 000
Общая площадь	90,9	38,0	42,0	80,0	45,0
Цена за 1 кв.м.	-	152, 631	150 000	150 000	157 777
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение (гор.пос.)	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар
Улица	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул.Восточно-Кругликовская
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0	0
Этаж/этажность	8/9	6/8	6/9	5/7	4/5
Состояние объекта					
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коммуникации и улучшения					
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Водопровод	есть	есть	есть	есть	есть
Газоснабжение	нет	есть	есть	есть	есть
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Материал окон	МПО	МПО	МПО	МПО	МПО

Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

7.2 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Таблица 7.2.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2		объект сравнения №3
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/catt.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&p=5&street%5B0%5D=60233	https://krasnodar.cian.ru/kupit-kvartiru-krasnodarskiy-kray-krasnodar-cherkasskaya-ulica-0260233/	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_80m_57et_2356600214	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45m_1617et_2373036359
Цена предложения руб.		5 800 000	6 300 000	12 000 000	7 100 000
Скидка на торг		-1%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		5 742 000	6 237 000	11 880 000	7 029 000
Дата предложения		Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022	Апрель 2022
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Местоположение (гор.пос.)	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар	г.Краснодар
Улица	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская	Ул. Черкасская
Корректировка, %		0%	2%	0%	0%
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Этаж/этажность	8/9	6/8	6/9	5/7	4/5
Корректировка, %.		0%	0%	-0%	0%

Площадь (общая, жилая, кухня)		-	-	-	-
Корректировка, %.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
Коммуникации и улучшения					
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
Водопровод	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
Газоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка		-1%	-1%	-1%	-1%
Скорректированная цена, руб.		5 742 000	6 237 000	11 880 000	7 029 000
Необходимость ремонта	Не требует ремонта				
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 742 000	6 237 000	11 880 000	7 029 000
Материал окон	МПО	МПО	МПО	МПО	МПО
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		2 697 000	6 237 000	11 880 000	7 029 000
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 742 000	6 237 000	11 880 000	7 029 000
Площадь объекта	90,9	38,0	42,0	80,0	45,0

Стоимость 1 кв.м. объектов аналогов после применения корректировок		151 105	148 500	148 500	156 200
Количество корректировок		1	2	2	1
Весовые коэффициенты (всего 10)	10	3	4	2	1

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки сравнительным подходом, руб.	150 051
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	13 639 681

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

13 639 681 (Тринадцать миллионов шестьсот тридцать девять тысяч шестьсот восемьдесят один) рубль.

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	13 639 681	1	13 639 681
Доходный подход	Не применялся	—	—

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул.Черкасская № 28, кв. 83. , составляет округленно :

13 640 000 (Тринадцать миллионов шестьсот сорок тысяч) рублей

9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Сведения о независимости оценщика.

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при осуществлении оценочной деятельности и составления настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "РАО ЮФО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029688-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Нарижной Ларисе Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН+», Москва, 2021 г., № 15 № 672.



018985 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.07.2014

Дата

№ 3023-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Нарижня Лариса Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 03 13 № 306451 выдан ОУФМС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ 22.05.2013

(данные документа, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о
профессиональной подготовке 686289 от 31.03.2004

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 239 от 19.04.2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№212500-035-000022

«06» октября 2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» в лице Индивидуального предпринимателя Мериновой Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.
2. Страхователь	Нарижия Лариса Александровна
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договора по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек. 5.2. Страховая премия в размере 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей 00 копеек уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 09 октября 2021 г. по 08 октября 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - ИП Меринова Елена Николаевна 8.5. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Нарижия Лариса Александровна
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.



Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
ИП Меринова Е.Н.

М.П.

На основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.

**ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ
ПРИ ОЦЕНКЕ**

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
25.04.2022г. № КУВИ-001/2022-62181030			
Кадастровый номер: 23:43:0142044:2472			
Номер кадастрового квартала: 23:43:0142044			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.09.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 77040-00; Условный номер 23-00/01-01-97:28:60			
Местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Черкасская, дом №28, кв. 83			
Площадь, м2: 90,9			
Назначение: Жилое			
Наименование: Квартира, площадью 90,9 кв.м, в т.ч. жилой 52,19 кв.м. Расположена на 8 этаже 9-этажного дома. Литер: А			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 8			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 4020330,65			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: жилое			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Поладов Иван Михайлович			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРВИСНО-СЕРВИСНЫЕ ЦЕЛИ	
		Сертификат: 997879521357 Выдана: Ростов Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022	
		Инициалы, фамилия	

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
вид объекта недвижимости	
25.04.2022. № КУВН-001/2022-62181030	Всего разделов: 2
Катастровый номер:	23:43:0142044:2472
Всего листов выписки: 2	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупинов Николай Сергеевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:43:0142044:2472-23/226/2022-11 19.04.2022 11:52:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о вооружении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопривязания и сведения о наличии посуточных, но не раскомбинированных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

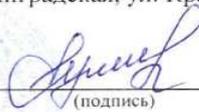
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
 Сертификат: 99767571257448615711301783445950650
 Владелец: Рязанский
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сведения получены из программного комплекса приема и выдачи документов (ПК ПВД) в Филиале ГАУ КК «МФЦ КК» в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Красная № 136-А

Главный специалист

(должность)

М.П.



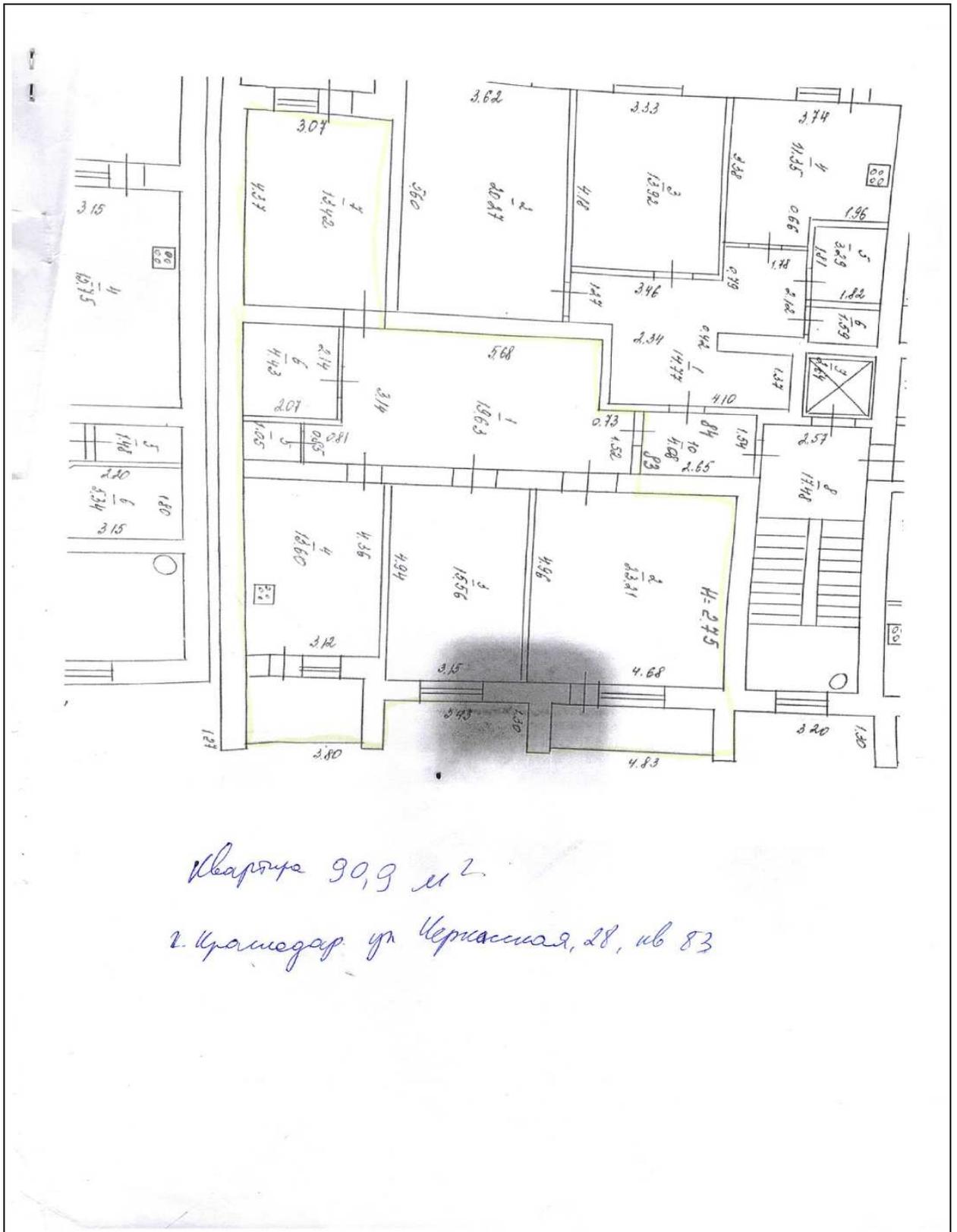
(подпись)

М.В.Коломбет

(ФИО)

25.04.2022

« 13 » ч. « 56 » мин.



ФОТОМАТЕРИАЛЫ

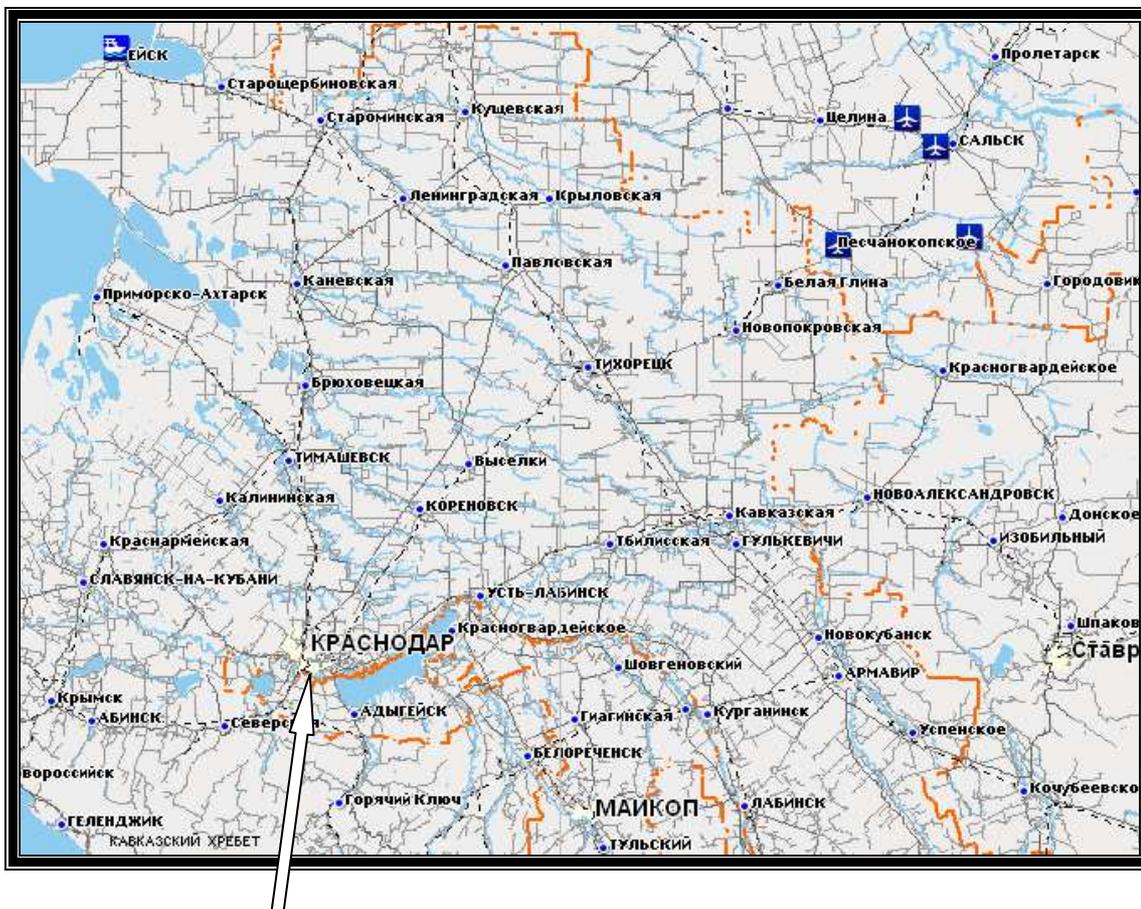


Рис.1 Схема привязки объекта оценки на карте Краснодарского края

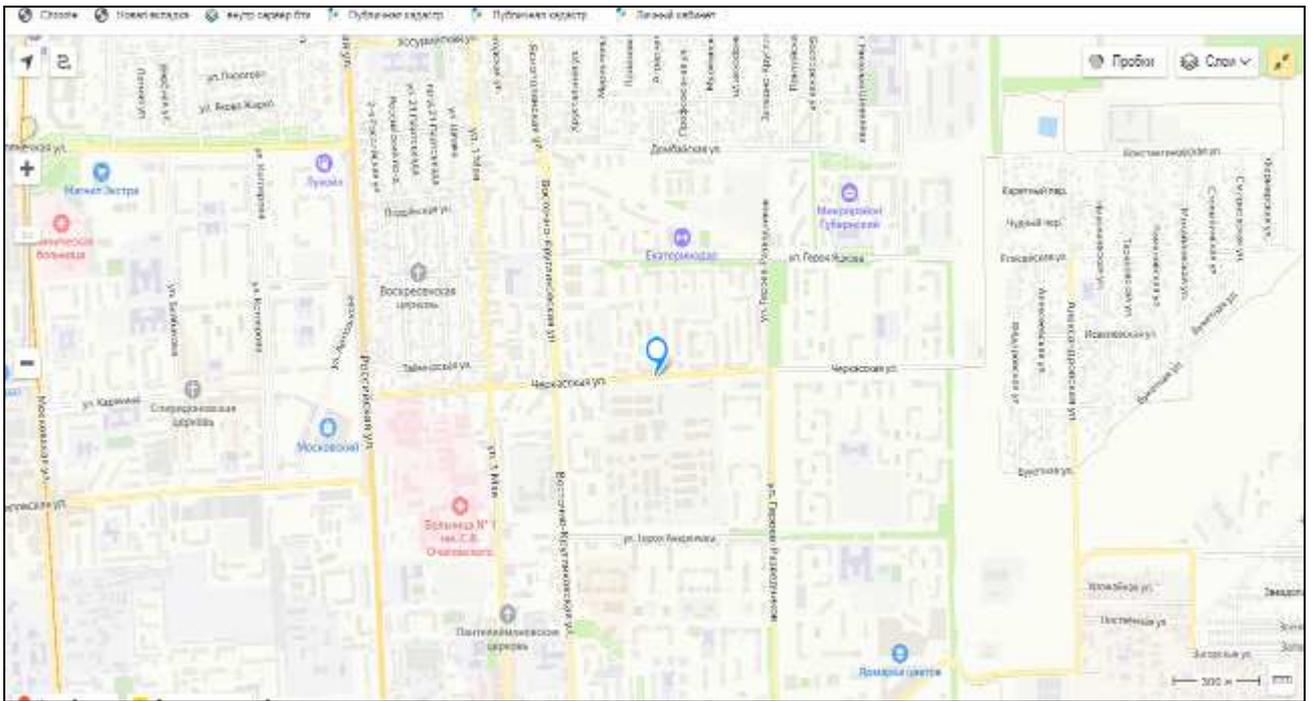
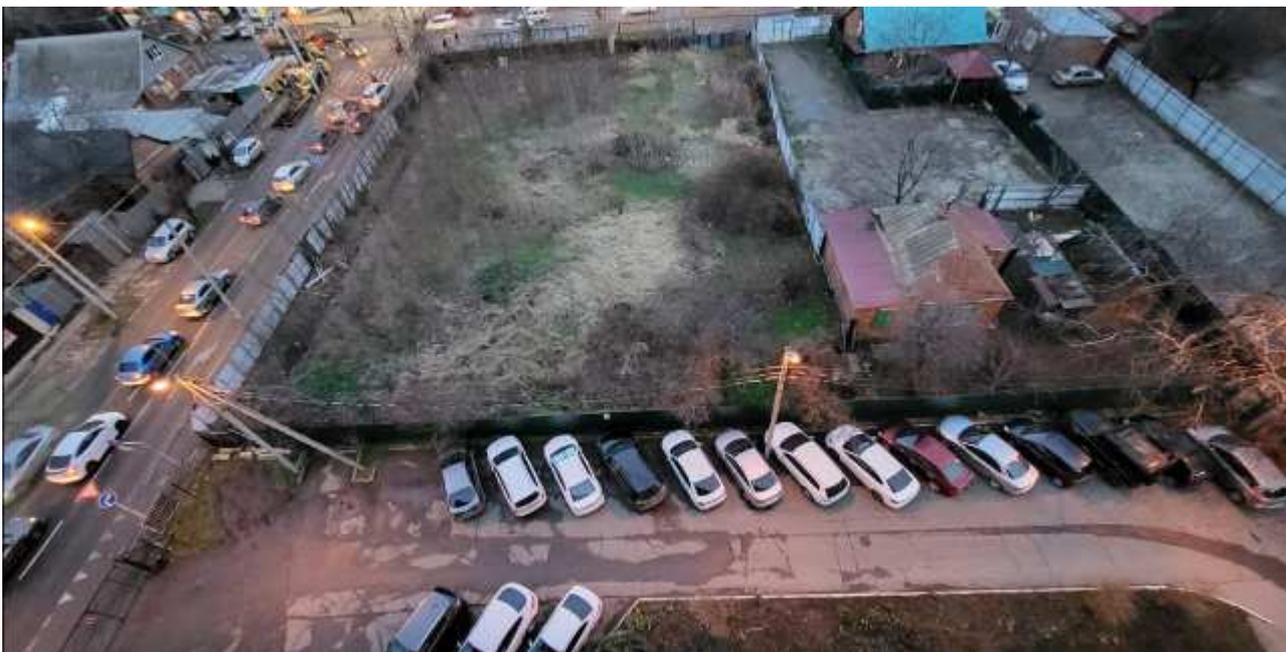


Рисунок 2. Схема привязки объекта оценки на карте г.Краснодара



Фрагмент оцениваемого дома



Вид из окна



Фрагмент жилой комнаты



Фрагмент жилой комнаты



Фрагмент жилой комнаты



Санузел



Прихожая



Прихожая



Фрагмент кухни



Фрагмент кухни



Фрагмент кухни





Фрагмент жилой комнаты



Фрагмент жилой комнаты

Помогите, пожалуйста, выложить фотографии, чтобы было удобнее смотреть. Фотографии: [фотографии](#) (макет: 62,5 кв.м., этаж: 9/9, планировка: 1-комн. кв., на две спальни) penthouse. Можно сделать евро трёхкомнатную квартиру или как угодно. Есть возможность соединить с соседней мансардой 43,7 кв.м. В итоге получится 106,2 кв.м. Облагороженная и спаренная придомовая территория, большая оборудованная детская и спортивная площадки, площадка для отдыха с беседками, со столами и кендалом. Всегда есть места для



1-комн. кв., 38 м², 6/8 этаж
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Черкасская улица, 123

5 800 000 Р
 152 632 Р/м²

Продается однокомнатная квартира в ЖК Тезис. Квартира расположена в районе Восточно-Кругликовский. В районе есть все для комфортной и удобной жизни в шаговой доступности 4 сада и 2 школы, что позволит вам и вашему ребенку быстро и без пробок добираться от учебного заведения и домой. Рядом с домом проходит несколько маршрутов, троллейбус, что позволит вам добраться в любую точку города на общественном транспорте. Поход за покупками для бытовых нужд займет не более 5-10 минут, так как рядом есть множество продуктовых магазинов. Вечером вы можете прогуляться по "Семейному бульвару", что в 5 минутах ходьбы от дома. А так же в 15 минуте ходьбы знаменитый "Парк Галяцкого"

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 26340893
 Договоры резерва
 +7 989 260-55-...

настроено: 10/04/2022

<https://krasnodar.cian.ru/cat.php 60233>



2-комн. кв., 42 м², 8/16 этаж
 ЖК «Восточный»
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Восточно-Кругликовский, Черкасская улица, 62/1

6 300 000 Р
 150 000 Р/м²

Собственник! Продан евро 2-ку, хорошая альтернатива любой однокомнатной квартире. Светлая, теплая, уютная, небольшая евро 2-ка, с улучшенным ремонтом от застройщика. Готовы обсудить, что нужно оставить в квартире. Вся инфраструктура рядом, парк Галяцкого (станция Краснодар), детские сады, школы, открыта новая школа 304 по ул. Героя А.А. Аверкина, 32. За неделей домом садик Берёзка, магазин (пятилочка, магнит, фикс прайс и тд). Рядом автобусные остановки, от нас можно уехать в любую точку города. Полноценная детская, взрослая. Изолированная комната - 10 м².

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ID 74209593
 +7 918 625-82-...

13 часов назад

1-комн. кв., 37 м², 6/9 этаж

Мы используем файлы cookie. [Согласиться об использовании](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ОНПерспектива 24

<https://krasnodar.cian.ru/kupit-kvartiru-krasnodarskiy-kray-krasnodar-cherkasskaya-ulica-0260233/>

Маркетплейсы доступны как никогда!

Краснодар - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

2-к. квартира, 80 м², 5/7 эт.

12 000 000 ₽
150 000 ₽ за м²

0 апреля в 09:07



8 988 520-37-04

[Написать сообщение](#)

Пользователь
 Частное лицо
 Завершено 14 объявлений

№ 2306600214, 147

2-к. квартира, 80 м², 5/7 эт. Пользователь 8 988 520-37-04 [Написать сообщение](#)

Количество комнат: 2	Овиз: во двор
Общая площадь: 80 м ²	Ремонт: евро
Площадь кухни: 15 м ²	Техникой есть:
Этаж: 5 из 7	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Балкон или лоджия: Балкон	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
Тип комнат: изолированные	Способ продажи: свободная
Высота потолка: 3 м	
Санузел: совмещенный	

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Черкасская ул., 111
р-н Прирубином

[Показать карту](#)

Описание

Рядом парк Краснодар

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 2015	Двор: детская площадка
Этажей с домо: 7	Парковка: открытая во дворе
Пассажирский лифт: 1	




<https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k. kvartira 80m 57et. 2356600214>

