



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Вокзловая, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8 (861) 298 05 88; 8 (861) 273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 349000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 13Б, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07, email: bon06@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №66. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcso07@rcso23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митяевская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

ОТЧЕТ № 757/22

об оценке квартиры

**Адрес: Российская Федерация,
Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом
№21, кв. 5**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Краснодар, ул
Вологодская, д 21, кв 5**

Дата определения стоимости: 26.07.2022

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Нет данных

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Региональный
центр экспертизы и оценки»**

Дата составления: 26.07.2022

Краснодар • 2022





Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинская 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел. 8-928-725-00-79; email: rcae17@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308, Тел. 89189760273, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	6
1.4	Основные факты и выводы	8
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1	Описание Объекта оценки	11
3.2	Определение физического износа здания	15
3.3	Место расположения Объекта оценки	17
3.4	Фотографии Объекта оценки	18
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
	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	20
	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	28
	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	32
7.1	Основные этапы процесса оценки	32
7.2	Основные понятия и терминология	32
7.3	Выбор подходов к оценке	33
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
8.1	Выбор объектов-аналогов	35
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	37
8.3	Обоснование корректировок	38
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	45
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	51
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	52
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	53
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	59
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	69



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350906, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюговская 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (878) 027-52-07; email: bon1chr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Натальинк, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел. 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел. 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5 Кадастровый/условный номер: 23:43:0142022:467
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Выписка из ЕГРН от 04.03.2022 № 99/2022/453132100 Задание на проведение оценки №3970118 от 25.07.2022г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств целевого жилищного займа от 30.09.2015
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона, Запрещение регистрации Выписка из ЕГРН от 04.03.2022 № 99/2022/453132100
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	26.07.2022
Период проведения оценки	С 26.07.2022 по 26.07.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 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. 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



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюджоков 2, офис 110
тел./факс: 8-919-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Мятиская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89149760273; e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Параметр	Значение
	<p>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> <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>
Особенности осмотра объекта	Внутренний осмотр объекта не был произведен (фото внешнего осмотра произведены 26.07.2022 г.), согласно Заданию на оценку.
Препятствия к осмотру объекта	Внутренний осмотр объекта не был произведен (фото внешнего осмотра произведены 26.07.2022 г.), согласно Заданию на оценку.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) 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).



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
 350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, 2, офис 110
 тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
 Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07. email: bonkchr@mail.ru
 Обособленное подразделение: 360017, г. Налчиж, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79. email: rcae07@csae23.ru
 Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
 Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
 Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

№ п/п	Наименование объекта экспертизы	Дата начала проведения экспертизы	Дата окончания проведения экспертизы	Состояние объекта на дату окончания экспертизы	Исполнительные документы	Сумма вознаграждения за работу по объекту	Сумма фактически полученных за работу по объекту	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС) (с учетом НДС) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС) (с учетом НДС) (с учетом НДС) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС)	Сумма фактически полученных за работу по объекту (с НДС) (с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами) (с учетом НДС)	
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79, email: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Мятиская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки», ИНН 2311139312, ОГРН 1112311008083 от 24.10.2011
Место нахождения Исполнителя	350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, д. 2, офис 110
Почтовый адрес Исполнителя	350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, д. 2, офис 110
Банковские реквизиты Исполнителя	Краснодарское отделение 8619 ОАО «Сбербанк России», Адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Красноармейская, 34. р/с 40702810330000007676, Кор/счет: 30101.810.1.00000000602, БИК 040349602
Контактная информация	Тел./факс 8-961-597-63-58, 8-861-298-05-88, email: bon06_oc@bk.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2085131615, выдан СПАО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 01.07.2022, срок действия: с 30.12.2021 по 29.12.2022.
Оценщик	Крыкова Анастасия Юрьевна Местонахождение: 350900, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Яхонтова, 2 Трудовой договор: № №05/21 от 01.09.2021 E-mail: krikova.a@rcae23.ru Номер контактного телефона: 8 918 433 18 82
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом специалиста с отличием, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Кубанский государственный технологический университет» г. Краснодар, Регистрационный номер 118769 от 30 июня 2015 года. Программа специалитета по специальности: "Экспертиза и управление недвижимостью"
Стаж в области оценочной деятельности	С 10.09.2015
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030942-1 от 15 октября 2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 15 октября 2021 г. № 222. Срок действия до 15 октября 2024 г. Дата выдачи аттестата: 15.10.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 28.10.2021, дата выдачи св-ва 28.10.2021, номер в реестре СРО 2960
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия", страховой полис №922/2061312054, страховая сумма: 300 000 рублей, дата выдачи: 25.10.2021, срок действия полиса: с 26.10.2021 по 25.10.2022



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбенкова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 65 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (878) 027-52-07, email: bonkchp@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №66. Тел. 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273; e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Параметр	Значение
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
4550900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яковлева 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел.: 8(8782) 26-00-40; 8(928)027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79, email: rcse07@rcse23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5
Адрес по ФИАС	г Краснодар, ул Вологодская, д 21, кв 5
Кадастровый/условный номер	23:43:0142022:467
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Киреев Антон Владимирович, Право собственности, дата получения права: 06.10.2015
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона, Запрещение регистрации - Выписка из ЕГРН от 04.03.2022 № 99/2022/453132100
Дата осмотра	26.07.2022
Дата оценки	26.07.2022
Период проведения оценки	С 26.07.2022 по 26.07.2022
Основание для проведения оценки	Договор № Рамочный договор об оказании услуг по оценке №249 от 05.05.2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 879 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 879 000 (три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 860 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

Оценщик

Крыкова Анастасия Юрьевна

Директор ООО "Региональный центр экспертизы и оценки"

Петруня Людмила Николаевна

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюговская 2, офис 110
тел. факс: 8-918-325-33-38; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 85 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202 Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел: 8-928-723-60-79; email: rcae07@yandex.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273; e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленкина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Цель и задачи оценки Определения рыночной стоимости объекта оценки. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта 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, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
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. В отсутствие документально подтвержденных ограничений прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны 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 может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Поскольку внутренний осмотр объекта не был произведен (фото внешнего осмотра произведены 26.07.2022г.), согласно Заданию на оценку, итоговое значение стоимости является величиной достоверной при условии, что техническое состояние объекта оценки и уровень отделки соответствуют принятому в отчете.
12. В соответствии с заданием на оценку, проведение оценки объекта недвижимости не предполагает выезд специалиста на внутренний осмотр и фотографирование объекта оценки. Расчет стоимости проводится на основании Задания на оценку, что состояние внутренних помещений объекта недвижимости — без отделки/требуется капитальный ремонт.
13. Ликвидационная стоимость указана информационно и не используется для целей, оговоренных в задании на оценку, в связи с особенностями программы ПО БО, которые не дают возможность оценщику исключить её.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбозах. 1, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 798 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bonob6_os@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, ул. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел.: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonobch@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae67@yandex.ru
Обособленное подразделение: 123430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bonob6_os@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bonob6_os@bk.ru

14. Настоящий отчет исполнен с учетом специальных требований банка и по форме, предусмотренной системой «Банк Оценщик»

15. Учитывая тот факт, что на текущую дату неизвестно какое влияние геополитическая ситуация окажет на рынок недвижимости, но изменение тенденций рынка в таких условиях неизбежны, оценка проводится в условиях «существенной неопределенности». В связи с наличием неопределенности и нестабильности в экономике, в оценке присутствуют более высокие погрешности, что следует учитывать Заказчику при использовании результатов оценки, в частности, обеспечить регулярность проверки стоимости оцениваемого объекта с учетом развития тенденций конъюнктуры рынка.

16. Площади предложений указаны для целей сопоставимости с оцениваемой квартирой без учета летних неотапливаемых помещений. Схемы с указанием площадей представлены в Приложении №3 и уточнены по телефону.

17. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке:

Оценщик Крыкова Анастасия Юрьевна 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 составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик Крыкова Анастасия Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Степень участия Оценщика - 100%

18. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки- не использовались, кроме оговоренных в отчете.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбцова 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39, 8-961-597-43-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, ш. Кирова, дом 23Б, офис 202, Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bankchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcea07@rcea23.ru
Обособленное подразделение: 125436, г. Москва, ул. Мятлисская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273; e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297344 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5, кадастровый/условный номер 23:43:0142022:467.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
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	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2008
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	0
Физический износ дома, %	9 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзехтовская 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 65 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, пом. 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (878) 627-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 52, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae17@yandex.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 1368, Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Лесника, д. 127-а
Тел.: 8(978)9139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Описание здания, подъезда

Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	по проекту	
Тип перегородок	Железобетонные плиты	
Этажность дома	3	
Материал стен	Кирпич (Кирпичные)	
Характеристика перекрытий	Бетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://www.reformagkh.ru/	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (http://dom.mingkh.ru/)	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки

Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	50,50 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	56,97 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	6,47 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	26,50 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	9,76 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	10.01, 16.49
Наличие балкона/лоджии	Балкон ленточный (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Нет данных, т.к. осмотр не производился / Нет данных, т.к. осмотр не производился



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюголова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861)298 03 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcee@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел. 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273; e-mail: rcee@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Описание Объекта оценки

Высота потолков, м	2,85
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Отопительные приборы	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Противопожарная безопасность	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Дополнительные удобства	Нет данных, т.к. осмотр не производился

Инженерное оборудование дома

Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	от котла	
Кухонная плита	Нет данных, т.к. осмотр не производился	
Сантехника/состояние	Нет данных, т.к. осмотр не производился/Нет данных, т.к. осмотр не производился	
Обустройство кухни	Нет данных, т.к. осмотр не производился	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	Отсутствует

Описание внутренней отделки Объекта оценки

Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Потолок	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Стены	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Окна	Нет данных, т.к. осмотр не производился
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных, т.к. осмотр не производился / Нет данных, т.к. осмотр не производился
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение ремонтных работ

Юридический статус, согласно представленной документации

Вид права	Киреев Антон Владимирович, Право собственности,
-----------	---

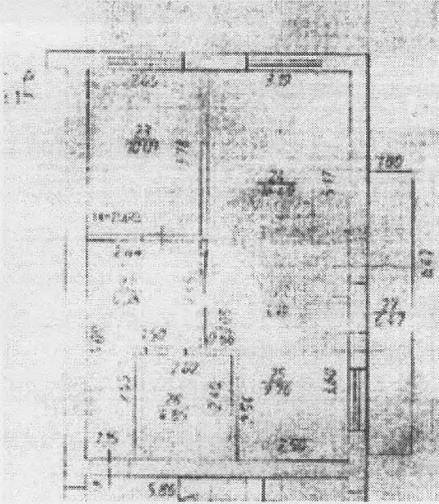


Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
340900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202, Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 627-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcse07@csae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митянская, д. 14, офис 2308, Тел.: 89189760273; e-mail: rcse@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Юридический статус, согласно представленной документации

	дата получения права: 06.10.2015
Обременения	Залог в силу закона, Запрещение регистрации Выписка из ЕГРН от 04.03.2022 № 99/2022/453132100
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки

Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Позтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр



3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL - RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	136	14	9%



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюгова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 03 88; 8 (861) 273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 349000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 102. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-828-723-00-79; email: rcse17@rcsae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rcse@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(979)3139717; email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 9%.

№ п/п	Наименование объекта	Классификация объекта	Состояние объекта	Степень износа
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%

Итого: 6 объектов, стоимость 100,00 руб. (сто процентов) износа составляет 9,00 руб. (девять процентов).

Суммарный физический износ объектов составляет 9,00 руб. (девять процентов).

Средний физический износ объектов составляет 9,00 руб. (девять процентов).

№ п/п	Наименование объекта	Классификация объекта	Состояние объекта	Степень износа
021	Здание	Классификация по назначению	Состояние удовлетворительное	9%



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинская 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-901-597-83-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rsvo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 669000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел.: 8(8782)26-00-40; 8(878)027-52-07; email: bon06_chr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-725-60-79; email: rsvo7@csae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rsvo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Краснодарский, Краснодар, Вологодская, 21, 5	Объект оценки



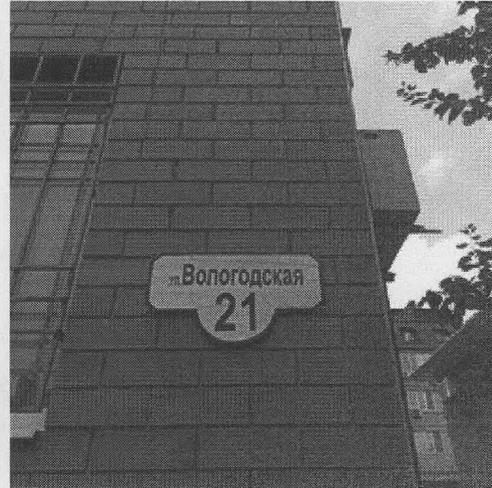
Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертиз и оценок»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, boi06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07, email: boi06chr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcso07@rcse23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2208, Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, boi06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, boi06_oc@bk.ru

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад жилого дома



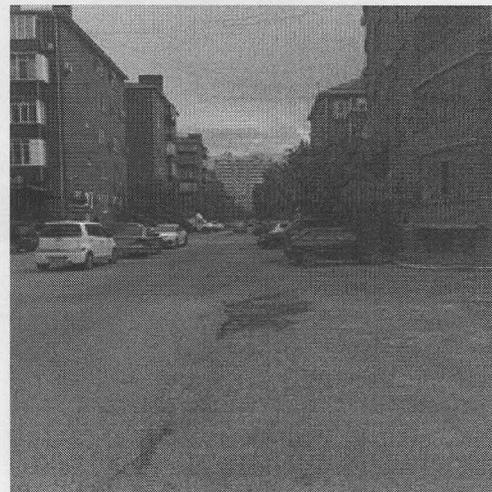
2. Адресная табличка



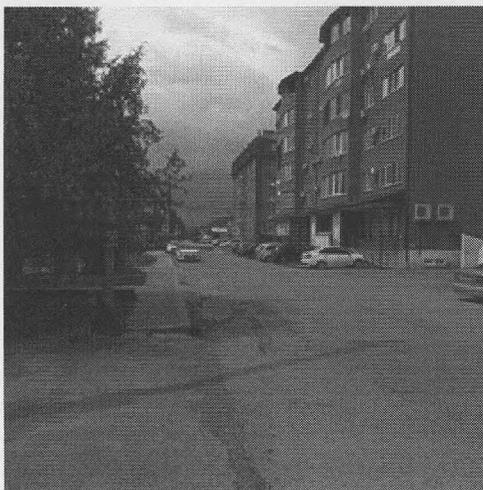
3. Прилегающая территория



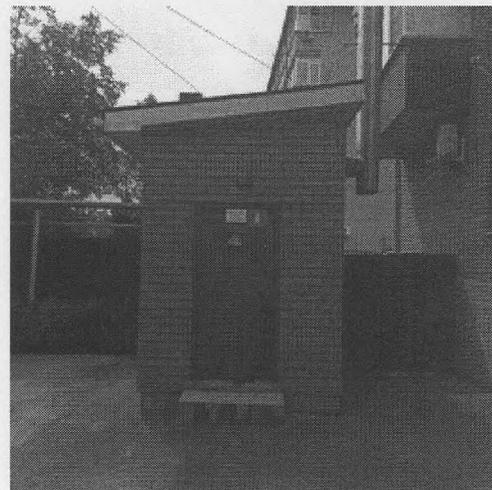
4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория

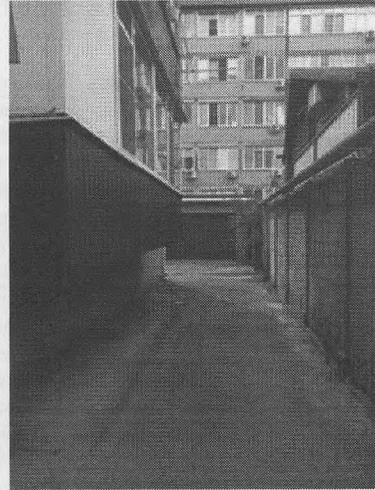




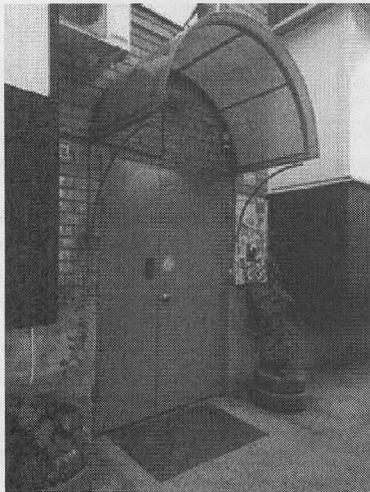
Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтовская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-625-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, ул. Кирова, дом 23В, офис 203. Тел: 8(8782)26-00-40; 8(878)027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матильская, д. 16, офис 2308. Тел: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

8. Прилегающая территория

7. Прилегающая территория



9. Подъезд снаружи



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

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

Макроэкономика за июнь 2022 года

Показатель ВВП	В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития снижение ВВП в мае 2022 года усилилось до 4,3% после сокращения на 2,8% в апреле (оценка была уточнена с минус 3%). По оценке ведомства, за январь-май российская экономика все еще показывает небольшой рост в годовом выражении (+0,5%). В докладе Минэкономразвития сообщается, что основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.																				
Динамика цен на нефть	В июне цены на нефть приостановили рост и скорректировались вниз, хотя не все сорта подешевели за месяц одинаково. Цена марки Brent снизилась в июне на 4%, до \$109,03 за баррель																				
Динамика курса доллара к рублю	<p>Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 51,2 руб. При этом в течение месяца курс доллара на Мосбирже достигал отметки в 50 руб. – минимального значения с 2015 года.</p> <p>Стоит отметить, что курс рубля отреагировал укреплением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Курс доллара на Мосбирже при открытии составил около 59,5 руб., однако к концу дня опустился ниже 57 руб. Стоит также отметить, что с 10 июня было снято требование к экспортерам о продаже 50% валютной выручки. Это решение касалось как сырьевого, так и несырьевого экспорта и относилось к экспортным контрактам в любой иностранной валюте.</p> <p style="text-align: center;">Динамика официального курса доллара США в 2022 г.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Курс на начало, руб.</th> <th>Курс на конец, руб.</th> <th>Средний курс, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Март'22</td> <td>83,5</td> <td>84,1</td> <td>103,3</td> </tr> <tr> <td>Апрель'22</td> <td>84,1</td> <td>71,0</td> <td>77,9</td> </tr> <tr> <td>Май'22</td> <td>71,0</td> <td>63,1</td> <td>63,3</td> </tr> <tr> <td>Июнь'22</td> <td>63,1</td> <td>51,2</td> <td>57,2</td> </tr> </tbody> </table>	Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.	Март'22	83,5	84,1	103,3	Апрель'22	84,1	71,0	77,9	Май'22	71,0	63,1	63,3	Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.																		
Март'22	83,5	84,1	103,3																		
Апрель'22	84,1	71,0	77,9																		
Май'22	71,0	63,1	63,3																		
Июнь'22	63,1	51,2	57,2																		
Промышленность	По данным Росстата, в мае 2022 промышленное производство снизилось на 1,7% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,6% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-мая промпроизводство увеличилось на 2,8%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).																				
Доходы населения	По данным Росстата, реальные располагаемые доходы граждан в первом квартале 2022 года снизились на 1,2% в годовом выражении после нулевой динамики в четвертом квартале 2021 года, при том что реальная зарплата в январе и феврале 2022 года продолжала расти (1,9% и 2,6% соответственно) в отличие от пенсий. «Снижение реальных денежных доходов, реальных располагаемых денежных доходов населения и пенсий по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года в значительной степени связано с влиянием пандемии COVID-19, а также достаточно высоким влиянием инфляционной подстройки экономики к санкционному давлению, в частности нарушением логистических цепочек и приостановкой работы части крупных зарубежных компаний». Шоковый рост потребления в конце февраля—начале марта, сопровождавшийся уходом граждан в наличные и просадкой доли вкладов в их доходах на 11,2% в первом квартале 2022 года, привел к росту оборота розницы в первом квартале на 3,6% «год к году», но уже в марте темпы роста показателя снизились до 2,2%, а в апреле, судя по опережающим индикаторам, оборот заметно просел. На этом фоне общие потребительские расходы (сумма трат на товары, услуги и общепит) уже в марте по сравнению с февралем, учитывая сезонность, упали на 2,7%, в том числе траты на непродовольственные товары — на 6%, оценили в ЦМАКП. Также, по подсчетам аналитиков центра, несмотря на стабильный уровень безработицы, спрос на рабочую силу (число занятых плюс число вакансий) в марте снизился на 0,5% к февралю.																				
Инфляция	В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;																				
Строительная отрасль и сельское хозяйство	Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.																				
Источник информации:	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_jyun_2022/ https://www.economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf https://www.kommersant.ru/doc/5329353																				

Вывод: на фоне осложнения геополитической обстановки участники рынка не исключают краткосрочного всплеска цен за счет высокой активности инвесторов. Но в среднесрочной перспективе аналитики ждут снижения цен на недвижимость. Это произойдет за счет ограниченного спроса, высоких ипотечных ставок, роста предложения, снижения покупательной способности.

Краснодарский край

Краснодарский край реализует геостратегическую функцию форпоста стабильности на южных рубежах России.

Имея более чем пятимиллионное население, Краснодарский край обеспечивает стабильность на Северном Кавказе и влияние страны в Закавказье, на Ближнем Востоке и в Средиземноморском бассейне.



Основу производительных сил Краснодарского края составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, область информационных и коммуникационных технологий, а также агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристский комплексы.

Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

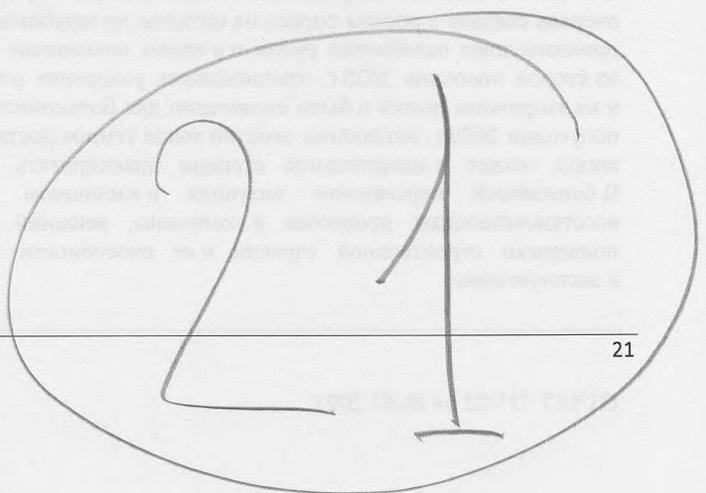
Показатели	5 месяцев 2022 года		5 месяцев 2021 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,2 ¹⁾		107,9 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,4	X	106,7
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	115,5	102,9	99,0	100,3
Объем строительных работ, млрд. руб.	96,6	88,5	95,6	94,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 303,9	в 2,2 р.	1 484,9	92,7
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 205,4	101,1	967,8	104,5
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	1 026,2	103,3	806,3	98,9
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	786,7	97,3	701,1	125,5
Оборот общественного питания, млрд. руб.	32,7	98,8	29,7	147,8
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	301,2	104,4	269,6	130,4
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	113,9	X	106,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	111,4	X	104,2
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	120,0	X	113,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	115,0	X	108,9
Уровень жизни населения				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	45 797	115,2	39 755	107,4
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,1	X	101,1
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	15,1	23,9	63,0	в 3,4р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,6	X	1,4	X

1) оценка министерства экономики Краснодарского края.

Вывод: На фоне осложнения геополитической обстановки участники рынка не исключают краткосрочного всплеска цен за счет высокой активности инвесторов. Но в среднесрочной перспективе аналитики ждут снижения цен на недвижимость. Это произойдет за счет ограниченного спроса, высоких ипотечных ставок, роста предложения, снижения покупательной способности.

Анализ строительной отрасли

Ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что на 0,2% больше, чем в 2019 году.





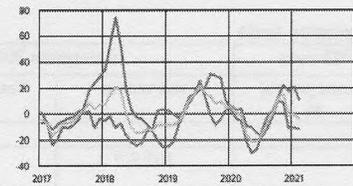
Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бочкова 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39, 8-961-597-63-58; 8 (861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: gceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 3490007, Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел. 8 (8782)24-90-40; 8 (878) 027-52-07; email: bonk_chr@mail.ru
Обособленное подразделение: 340017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: gcae7@yandex.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: gceo@mail.ru, bon04_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297344 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717; email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

3

Жилищное строительство
№1 (4) • апрель 2021 года

ВВОД ЖИЛЬЯ
(за скользящий квартал, г.г., %)

Рис. 1.1



Примечание: до октября 2020 г. на графике показаны данные без учета жилья домов, построенных из утепленных для ведения садоводства, с октября 2020 г. – с учетом их учета домов.
Источник: Росстат, расчеты Банка России.

ПЛОЩАДЬ СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

Рис. 1.2



Сохранению годового показателя ввода на уровне, сопоставимом с 2019 г., способствовала динамика строительства в III–IV кварталах 2020 года. Рост ввода жилья, как многоквартирного, так и индивидуального, в этот период компенсировал снижение в II квартале 2020 г., связанное с действием режима самоизоляции и сокращением спроса. Однако в декабре 2020 – феврале 2021 г. положительная динамика, по данным, рассчитанным за скользящий квартал, сохранилась только по показателю ввода жилья населением, тогда как площадь многоквартирного строительства снизилась в годовом выражении.

Меры поддержки жилищного строительства, введенные в 2020 г., а также рост спроса на новостройки, в том числе в результате действия программ льготного ипотечного кредитования, лишь отчасти компенсировали снижение площади строящегося жилья. В то же время ряд показателей указывает на возможное увеличение объемов текущего строительства многоквартирного жилья в ближайшие месяцы.

Со второй половины 2020 г. на развитие отрасли жилищного строительства и ситуацию на рынке жилья оказывают влияние три ключевых фактора.

Первый фактор – повышенный спрос на жилье. Общее снижение рыночных ставок в условиях смягчения денежно-кредитной политики Банка России, действие ряда льготных ипотечных программ, в первую очередь «Программы 6,5%», а также заинтересованность банков в увеличении портфеля высоконадежных кредитных продуктов привели к масштабному наращиванию ипотечного кредитования. Так, в июле-декабре 2020 г. в среднем ежемесячно выдавалось более 180 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 470 млрд руб., тогда как в те же месяцы 2019 г. – около 115 тыс. ипотечных кредитов общим объемом до 265 млрд руб. ежемесячно. Увеличение доступности кредита как источника финансирования расходов на недвижимость в значительной мере поддержало спрос на жилье. Кроме того, в условиях повышенной волатильности курса рубля и снижения ставок по депозитам в 2020 г. увеличилась привлекательность жилья как средства сбережения, что стало дополнительным фактором роста спроса на него.

Второй фактор – ограниченное предложение жилья. По данным Росстата, ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что близко к уровню 2019 года. При этом, несмотря на поддержку со стороны спроса, сохранился тренд на снижение объемов текущего строительства многоквартирного жилья, наблюдающийся с середины 2019 года. Это связано с постепенным завершением строительства домов, начатого накануне перехода отрасли на проектное финансирование, увеличением издержек застройщиков, а также продолжением адаптации компаний отрасли к новым условиям ведения бизнеса.

Третий фактор – рост издержек застройщиков, связанный с увеличением цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа, введенных для сдерживания пандемии COVID-19. Так, в IV квартале 2020 г. значительно выросли цены на металлопрокат для строительства, что в первую очередь связано с ростом спроса на металлы на зарубежных сырьевых рынках. Вклад в рост издержек вносили также произошедшее ослабление рубля и в целом повышение волатильности на мировых товарных рынках. В результате во второй половине 2020 г. продолжилось ускорение роста цен на жилье. Оно происходило как на первичном, так и на вторичном рынке и было характерно для большинства регионов. При этом темпы роста цен на жилье во втором полугодии 2020 г. оставались заметно выше темпов роста потребительских цен. Существенное повышение стоимости жилья может в значительной степени нивелировать положительный эффект от снижения ипотечных ставок. В ближайшей перспективе ситуация в жилищном строительстве будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, решений Правительства Российской Федерации в отношении мер поддержки строительной отрасли и ее способности обеспечить необходимые объемы и темпы ввода жилья в эксплуатацию.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно требованиям Федеральных стандартов об оценочной деятельности для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.) согласно наиболее эффективному использованию объекта. (п. 10 ФСО №7).

Сегментация рынка — процесс разбивки потребителей или потенциальных потребителей на рынке на различные группы (или сегменты), в рамках которых потребители имеют схожие или аналогичные запросы, удовлетворяемые определенным комплексом маркетинга. (Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Сегментация_рынка). Другими словами, именно запросы потребителей являются основой для сегментации рынка.

Рынок недвижимости, в зависимости от целей приобретения объекта покупателями, можно разделить на несколько категорий (данная классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы):

1. свободные от застройки земельные участки (различающиеся в соответствии с действующим земельным законодательством РФ на 7 категорий);

2. объекты жилого назначения;

3. объекты нежилого (коммерческого) назначения:

- объекты офисного назначения;
- объекты складского и промышленного (или промышленного) назначения;
- объекты торгового назначения;
- объекты рекреационного назначения.

Такая классификация отражает возможность получения дохода вообще и уровень доходности инвесторов от эксплуатации данной недвижимости, а, следовательно, и диапазон цен предложений земельных участков:

- под жилую недвижимость;
- под коммерческую недвижимость;
- под промышленную недвижимость;
- под социально-бытовую недвижимость;

Оцениваемый объект относится к категории жилой недвижимости (квартира).

Динамика цен на жилую недвижимость

7 345 104 руб. - Средняя стоимость квартиры в Краснодаре за июнь 2022 **-33%** относительно мая

122 149 руб. - Средняя стоимость кв. м в Краснодаре за июнь 2022 **-33%** относительно мая

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- однокомнатная – 4 589 192 руб., за месяц показатель изменился на 35 %;
- Двухкомнатная – 6 879 797 руб., где средняя цена изменилась на 32 %;
- Трехкомнатная – 10 051 870 руб., где показатель стоимости изменился на 32 %;
- Четырех- и многокомнатная – 14 666 135 руб., средняя цена изменилась на 40 %.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcee@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 349000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел: 8 (8782) 24-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkch@mail.ru
Обособленное подразделение: 340017, г. Напечки, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae07@yandex.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rcee@mail.ru, bon04_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717; email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Стоимость квартиры в Краснодаре в динамике за последний год

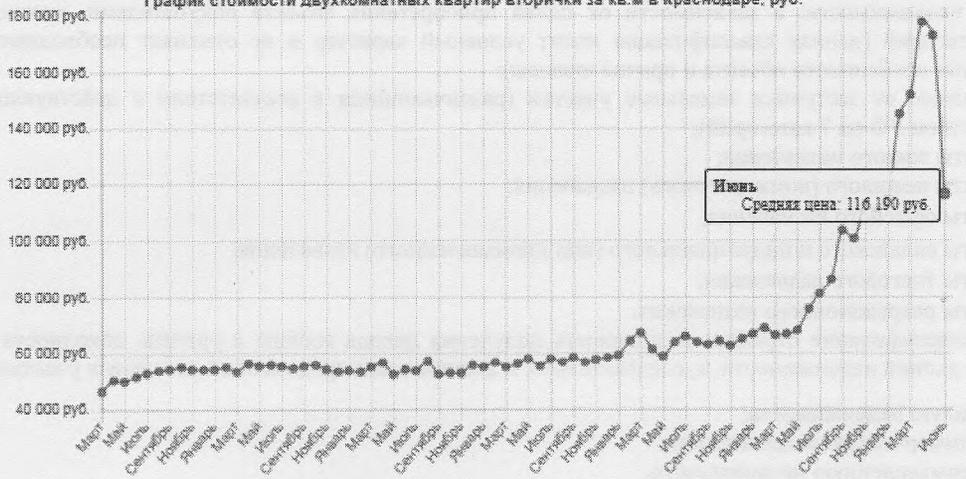
Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости двухкомнатных квартир вторички за кв.м в Краснодаре, руб.



• Динамика цен на квартиры

Средняя стоимость в данном случае не может служить ориентиром, так как в выборку попали квартиры с различными характеристиками местоположения, разной площади, уровнем отделки, благоустройством, указанная величина представлена информационно.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ЕГО ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Ниже по тексту представлена информация по ценам предложений к продаже квартир по своим характеристикам схожим с оцениваемой в районе расположения объекта оценки.

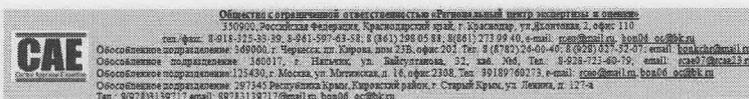


Таблица Предложения к продаже объектов, сходных по основным характеристикам с оцениваемым объектом*

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Предложение №1 (Объект-аналог №1)	Предложение №2 (Объект-аналог №2)	Предложение №3 (Объект-аналог №3)	Предложение №4 (Объект-аналог №4)
1	2	3	4	5	6	7
1	Наименование объекта****	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
2	Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5	Краснодарский край, Краснодар, Вологодская ул., 11 р-н Прикубанский	Краснодарский край, Краснодар, Уссурийская улица, 27	Краснодарский край, Краснодар, ул. 1 Мая, 283 р-н Прикубанский	Краснодар, улица 1 Мая, 344
3	Цена предложения к продаже, руб.	определяется	5 600 000	5 000 000	4 600 000	4 970 000
4	Условия рынка (дата предложения к продаже)	дата оценки 26.07.2022г.	27.06.2022г.	21.07.2022г.	28.06.2022г.	10.07.2022г.
5	Условия продажи	типичные условия для рынка	типичные условия для рынка	типичные условия для рынка	типичные условия для рынка	типичные условия для рынка
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Объем передаваемых имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Этаж расположения квартиры в жилом доме / этажность жилого дома	1/3	5/5	2/6	4/4	4/6
10	Общая площадь квартиры, м²	50,49	55,00	54,60	48,00	49,70
11	Жилая площадь квартиры, м²	26,50	-	-	29,00	28,00
12	Цена предложения к продаже в расчете на единицу общей площади квартиры, руб./м²	определяется	101 818	91 575	95 833	100 000
13	Общая площадь квартиры с летними помещениями, м²	56,96	58,50	58,10	50,00	56,40
14	Цена предложения к продаже в расчете на единицу общей площади квартиры с учетом летних помещений, руб./м²	определяется	95 726	86 059	92 000	88 121
15	Материал стен жилого дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
16	Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
17	Наличие балкона / лоджии	балкон ленточный	балкон	балкон ленточный	балкона	балкон ленточный
18	Инженерное обеспечение	коммуникации центральные	коммуникации центральные	коммуникации центральные	коммуникации центральные	коммуникации центральные
19	Техническое состояние помещений	требуется ремонт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
20	Качество отделки	без отделки	простая	простая	простая	простая
21	Наличие мебели и техники	квартира продается без мебели	квартира продается с мебелью	квартира продается без мебели	квартира продается с мебелью	квартира продается с мебелью
22	Источник информации	-	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_54m_55et_2273498887	https://krasnodar.domelick.ru/card/sale_flat_1482095685	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_50m_44et_2463648545	https://krasnodar.domelick.ru/card/sale_flat_1575337996
23	Контакты	-	89676630357	89604874721	89182706508	89385522333

Объекты сравнительной стоимости объектов недвижимости, указанные в оценочном
заказе

CAE

119000, Республика Хакасия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дзержинская, д. 1, офис 118
 тел./факс: 8-918-325-23-39, 8-941-597-63-58, 8 (861) 299 05 98; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcn@cae.ru, ka@cae.ru
 Обособленное подразделение: 349000, г. Чернышков, ул. Хирова, дом 239, офис 202, тел: 8 (8782) 24-00-40; 8 (928) 037-52-01, e-mail: krasnodar@cae.ru
 Обособленное подразделение: 350017, г. Дзержинск, ул. Выхваткина, 22, каб. 306, тел.: 8-928-723-40-19, e-mail: krasnodar@cae.ru
 Обособленное подразделение: 135430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 14, офис 2308, тел.: 8(812) 740113, e-mail: spb@cae.ru
 Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Херсонский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
 тел.: 8(9783) 139717, e-mail: sp783139717@gmail.ru, ka@cae.ru

24	Информационно		объект принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	объект принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	объект принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	объект принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом
----	---------------	--	---	---	---	---

* Необходимая информация уточнялась по телефону

** Площадь предложений указана для целей сопоставимости с оцениваемой квартирой без учета летних неотапливаемых помещений.

*** Значение площади получили расчетным путем на основании суммирования площадей помещений на плане, приложенном в объявлении. Схемы с указанием площадей представлены в Приложении №3.

**** Площадь объекта-оценки указана без учета летних помещений согласно заданию на оценку. Площадь объектов-аналогов указана без учета летних помещений.

Продолжение Таблицы Предложения к продаже объектов, сходных по основным характеристикам с оцениваемым объектом

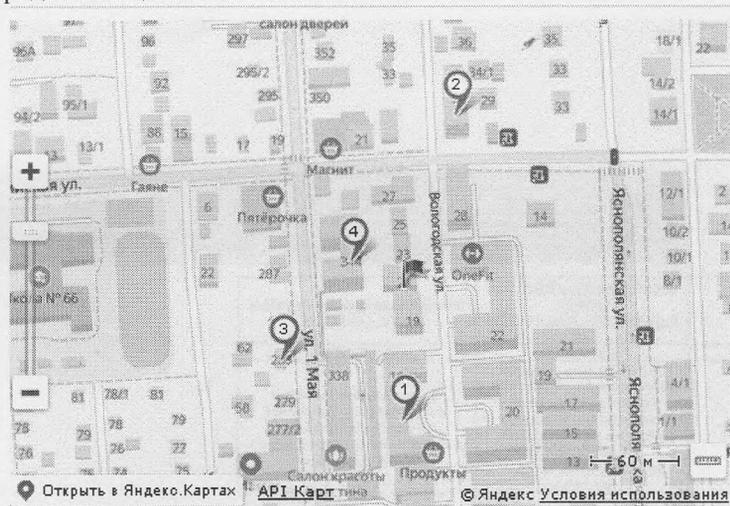
№ п/п	Характеристики объектов	Предложение №5	Предложение №6
1	2	8	9
1	Наименование объекта	квартира	квартира
2	Местоположение	Краснодарский край, Краснодар, Яснополянская ул., 4/2 р-н Привокзальный	Краснодар, Вологодская улица, 20
3	Цена предложения к продаже, руб.	4 460 000	7 300 000
4	Условия рынка (дата предложения к продаже)	10.07.2022г.	23.07.2022г.
5	Условия продажи	типичные условия для рынка	типичные условия для рынка
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные
7	Объем передаваемых имущественных прав	собственность	собственность
8	Этаж расположения квартиры в жилом доме / этажность жилого дома	2/5	1/6
10	Общая площадь квартиры, м ²	60,00	55,40
11	Жилая площадь квартиры, м ²	-	-
12	Цена предложения к продаже в расчете на единицу общей площади квартиры, руб./м ²	74 333	131 769
13	Общая площадь квартиры с летними помещениями, м ²	63,50	60,00
14	Цена предложения к продаже в расчете на единицу общей площади квартиры с учетом летних помещений, руб./м ²	70 236	121 667
15	Материал стен жилого дома	кирпич	кирпич
16	Тип санузла	совмещенный	раздельный
17	Наличие балкона / лоджии	балкон	балкон
18	Инженерное обеспечение	коммуникации центральные	коммуникации центральные
19	Техническое состояние помещений	хорошее	хорошее
20	Качество отделки	улучшенная отделка	простая
21	Наличие мебели и техники	квартира продается с мебелью	квартира продается с мебелью и техникой

CAE
Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы в оценке недвижимости»
 350950, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюболова, 1, офис 110
 тел./факс: 8(911)334-43-30, 8(911)597-02-33, 8(861)298(0)81, 8(861)273-29-46, e-mail: cae@mail.ru, cae@cae.ru
 Обособленное подразделение: 549050, г. Черкесск, ул. Хирова, дом 33Б, офис 203, тел. 8(8782)24-00-40, 8(8782)22-32-07, e-mail: kras@cae.ru
 Обособленное подразделение: 143017, г. Пасажик, ул. Байсугамова, 22, каб. №4, тел. 8(213)213-40-19, e-mail: cae13@cae13.ru
 Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митяковская, д. 16, офис 2308, тел. 8(495)697-73, e-mail: mos@cae.ru, cae@cae.ru
 Обособленное подразделение: 297545 Республика Крым, Евпаторийский район, с. Старый Крым, ул. Новая, д. 127а
 тел.: 8(978)3139717, e-mail: SP782138717@mail.ru, cae06_ec@bk.ru

22	Источник информации	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60m_25et_2470806836	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_1510152085
23	Контакты	89181401676	89667677530
25	Информационно	объект не принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в связи с не подтвержденной стоимостью объекта, предоставленный телефон-выключен	объект не принят в качестве аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в связи с продажей с техникой

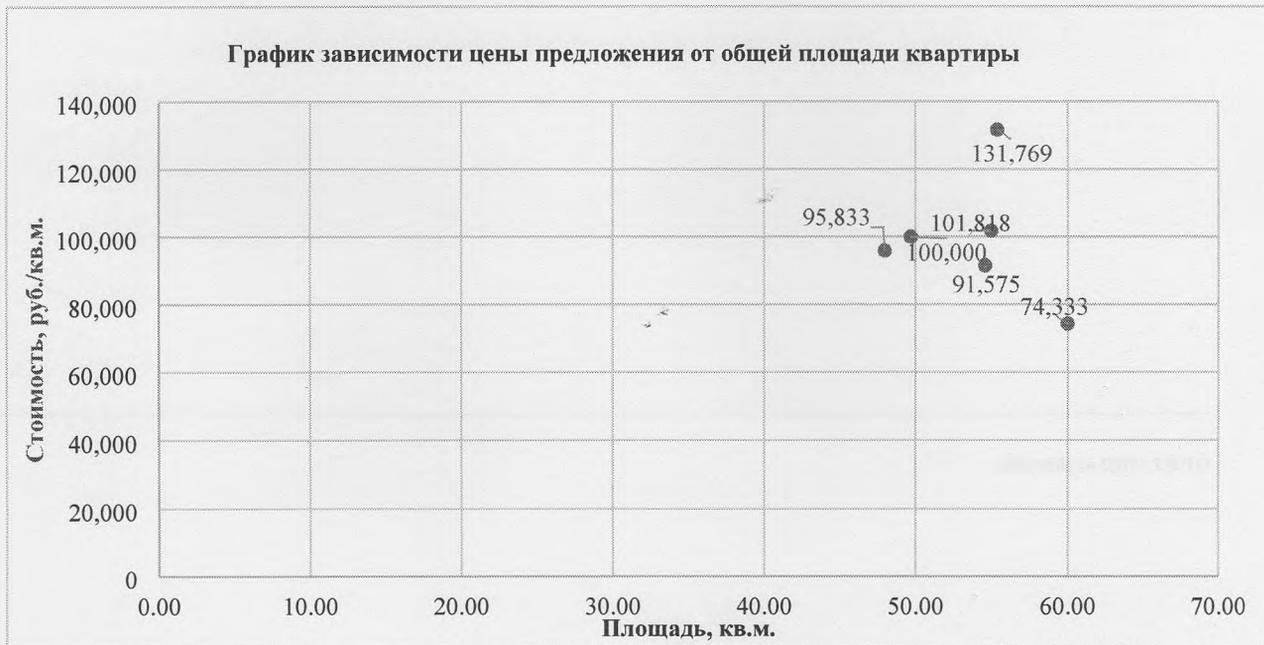
АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Ниже по тексту представлено графическое изображение на карте местоположения квартир, предлагаемых к продаже и оцениваемого объекта.



- *Графическое изображение местоположения (ориентировочно) квартир, выбранных в качестве аналогов, и оцениваемого объекта на карте г. Краснодар*

Ниже по тексту представлено графическое изображение стоимости единицы площади квартир, предлагаемых к продаже по месту положения оцениваемого.



- *Графическое изображение стоимости единицы площади квартир, сходных по местоположению и основным характеристикам с оцениваемым объектом, руб./кв.м.*

Как показывают данные таблицы и графика, стоимость единицы площади квартир в месте расположения оцениваемой квартиры, находится в диапазоне от 74 333 руб./кв.м до 131769 руб./кв.м. наиболее схожие по техническому состоянию, уровню отделки находятся в диапазоне от 91 575 руб./кв.м.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюголова 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (8782) 027-32-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел. 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис: 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Основными ценообразующими факторами для данного района и типа недвижимости являются:

- местоположение, обуславливающее особенности инфраструктуры, транспортной доступности;
- тип застройки;
- объем передаваемых имущественных прав;
- наличие/отсутствует лифта;
- материал стен жилого дома;
- техническое состояние/уровень отделки;
- этаж расположения квартиры в жилом доме;
- площадь оцениваемого помещения;
- тип санузла;
- наличие балкона / лоджии.

Основные понижающие ценообразующие факторы объекта оценки из представленной выборки	- этаж расположения-первый; - техническое состояние/уровень отделки-без отделки.
Основные повышающие ценообразующие факторы объекта оценки:	-наличие балкона/лоджии-балкон ленточный.

На основании приведенных выше в таблице данных возможно сделать следующий вывод:

Среднее арифметическое значение стоимости единицы площади квартир схожих по своим характеристикам в районе расположения объекта оценки	99 221 руб./м ² (цены предложений к продаже без учета скидки на торг)
Медианное значение стоимости единицы площади квартир	97 917 руб./м ² (цены предложений к продаже без учета скидки на торг)

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

На основании анализа рынка возможно сделать следующий вывод:

- стоимость единицы площади квартир, схожих по своим характеристикам с оцениваемой, в месте расположения оцениваемой квартиры, находится в диапазоне от **91 575 руб./кв.м до 101 818 руб./кв.м.** (цены предложений к продаже без учета скидки на торг). С учетом типичной скидки на торг (5%, см. инф. ниже) стоимость квартир, наиболее схожих по своим характеристикам с оцениваемой, но отличающиеся видом отделки, находится в диапазоне от **86 996 руб./кв.м. до 96 727 руб./кв.м.**

- *характерна положительная динамика роста, которая носит колебательный характер.*

Основные ценообразующие факторы указаны выше по тексту.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Джонтозак 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8(8782)26-00-40; 8(928)027-52-07; email: bonkch@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел. 8-928-723-40-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 6 месяцев.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350906, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Хонтова 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел.: 8(8782) 26-00-40; 8(928) 027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273; e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

6 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.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюновская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-901-597-03-58; 8(861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rco@mail.ru, bon06_cc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, ш. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8(8782) 26-00-40; 8(8782) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-00-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273; e-mail: rco@mail.ru, bon06_cc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_cc@bk.ru

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 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.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»

7.2 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 законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...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».

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

Ликвидационная стоимость – это 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.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

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.

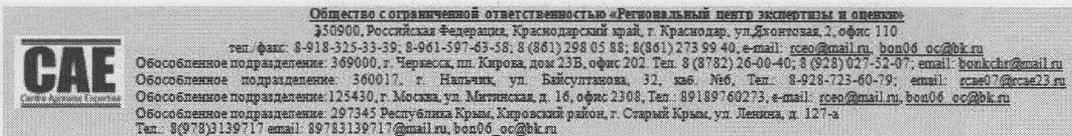
Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат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

7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.



В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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).



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110
тел./факс: 8-818-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 65 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcse07@rcse23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Мятинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Хайровский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)9139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
2	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
3	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
4	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
5	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
6	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
7	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
8	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
9	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000
10	г. Краснодар, ул. Яковлева, 2, офис 110	100	1000000	10000

Объекты с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
 350900, Ростовская область, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбалина, 2, офис 110.
 тел./факс: 8-918-323-33-39; 8-901-597-82-38; 8 (861) 258 05 88; 8 (861) 273 93 49; e-mail: info@cae.ru, kae@cae.ru
 Областное подразделение: 349000, г. Черкесск, ул. Курган, дом 238, офис 202, тел.: 8 (8782) 24-90-40; 8 (8782) 02-52-97; email: krasnodar@cae.ru
 Областное подразделение: 390017, г. Набережные Челны, ул. Заря, дом 806, тел.: 8 (818) 73-40-79; email: chelny@cae.ru
 Областное подразделение: 125436, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308, тел.: 89189740273; email: moscow@cae.ru
 Областное подразделение: 297245 Республика Крым, Южненский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
 тел.: 8 (978) 5159737; email: krasnodar@cae.ru, krasnodar@cae.ru

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Краснодар, г. Краснодар, ул. Вологодская, д.11	Краснодар, г. Краснодар, ул. Уссуринская, д.27	Краснодар, г. Краснодар, ул. 1-го Мая, д.283	Краснодар, г. Краснодар, ул. 1-го Мая, д.344
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_54m_55et_2273498887	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_1482095685	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_50m_44et_2463648545	https://krasnodar.domclick.ru/card/sale_flat_1575337996
Контактная информация	89676630357	89604874721	89182706508	89385522333
Цена предложения, руб.	5 600 000	5 000 000	4 600 000	4 970 000
Цена за 1 кв. м. руб.	101 818	91 575	95 833	100 000
Населенный пункт	Краснодар	Краснодар	Краснодар	Краснодар
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	5/5	2/6	4/4	4/6
Площадь, кв. м	55,00	54,60	48,00	49,70
Сан. узел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	балкон	балкон ленточный	балкона	балкон ленточный
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Наличие мебели и техники	квартира продается с мебелью	квартира продается без мебели	квартира продается с мебелью	квартира продается с мебелью



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Республика Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюговская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon04_ec@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Чернышка, ул. Кирова, дом 23В, офис 202, Тел.: 8(8782)26-00-40; 8(828)627-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 340017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, нас. 106, Тел.: 8-928-732-60-79, email: rce07@yandex.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89149760273, e-mail: rce@mail.ru, bon06_ec@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_ec@bk.ru

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Краснодарский, Краснодар, Вологодская, 21, 5	Объект оценки
1	Краснодар, г Краснодар, ул Вологодская, д 11	1
2	Краснодар, г Краснодар, ул Уссурийская, д 27	2
3	Краснодар, г Краснодар, ул 1-го Мая, д 283	3
4	Краснодар, г Краснодар, ул 1-го Мая, д 344	4



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюновская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-03-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40, 8 (928) 027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-725-80-79, email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

В связи с отсутствием синдикативных данных, размер скидки к цене предложения определен на основании наблюдения за рынком недвижимости, с последующим подтверждением гипотезы путем опроса участников рынка аналогичной недвижимости.

Сводная информация представлена в таблице ниже по тексту.

Расчет обоснования скидки к цене предложения

№ п/п	Исследовательский вопрос	Значение показателя	Источник информации	Контактное лицо	Контактные данные
1		скидка от застройщика только в случае проведения акции: от 1000 до 5000 за 1 кв.м; скидка от собственника зависит от срока экспозиции, в среднем около 3%, но не более 5%); 1,5%-3%;	Агентство недвижимости «Реметры» (г. Краснодар, ул. Красная Партизан, д. 152, оф.103 (ТЦ Сенат))	Валерия	8 928 405 57 50
2	Скидка к цене предложения	незначительные: в зависимости от цены предложения (ниже типичных для данного объекта цен рынка, или, соответствует типичным ценам.) -0- 3%.	Эксперт агентства (г. Краснодар)	Ирина Суховая	8 964 890 91 22
3		До 3%	Специалист по недвижимости ЖК «Европа-Сити» (г. Краснодар)	Викторна Игнатова	8 964 890 91 22

Учитывая динамику рынка, для объектов с типичным сроком экспозиции, Оценщик принимает скидку на уторговывание в размере 5%, как наиболее вероятное, указанное участниками рынка недвижимости с учетом соотношения спроса и предложения на квартиры, местоположения, качества квартир, состояния рынка.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному элементу сравнения

Корректировка на этаж.

Учитывая, что тенденции рынка, соотношение спроса и предложения на объект оценки из оцениваемого сегмента рынка не претерпели существенных изменений за период 2017 -2019 годов, в расчетах используется информация из справочников 2018 года.

Объект оценки расположен на первом этаже, в связи с этим для объектов-аналогов №2,4 расположенных на средних этажах соответственно, необходимо ввести корректировку. Для объектов аналогов 1 и 3 находящихся на последнем этаже корректировка не применялась, так как расположение на последнем этаже относительно первого(объекта оценки) в пятиэтажных домах не оказывает существенного влияния на удельный показатель стоимости.

Для корректировки объектов-аналогов №2,4 принят коэффициент отношения удельный цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже нижнего диапазона в размере 0,97 из интервала 0,97-0,90, из которого рассчитана искомая поправка: $0,97/1=0,97$.

Корректировка на общую площадь.

Обоснование значения корректировки на общую площадь квартиры.

Для целей выявления зависимости рыночной стоимости (в расчете на единицу площади) от общей площади квартиры была произведена выборка предложений к продаже[1] квартир, расположенных в городе г.Краснодар, различной площади.

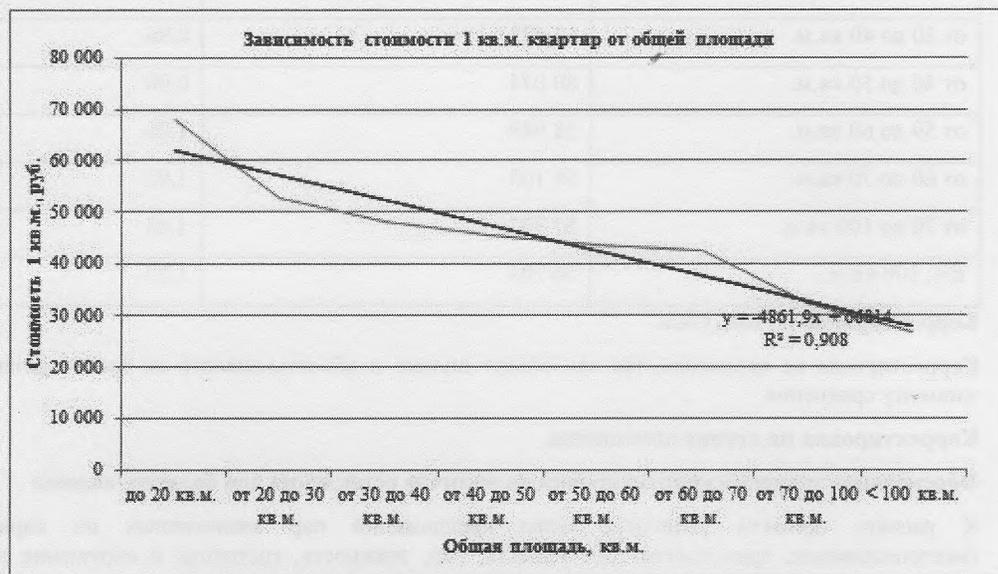
На основании выявленной информации о ценах предложений к продаже квартир был произведен расчет среднего арифметического значения рыночной стоимости квартир (случайные величины были исключены из рассмотрения) по группам.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Диконская 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-83-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40. e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митянская д. 16, офис 2308, Тел: 89149760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Исходные данные для расчета зависимости рыночной стоимости квартир от размера в рамках данной работы не приводятся (данная информация хранится в архиве Оценщика и может быть оформлена по дополнительному требованию).

Ниже на графике представлена зависимость рыночной стоимости единицы площади квартир от площади.



Зависимость рыночной стоимости 1 м² от площади²

Как видно на графике, диапазон площади от >20 кв.м. и <100 кв.м. имеет наиболее выраженный характер. Таким образом, ниже по тексту представлена зависимость стоимости от площади на указанном диапазоне площади. В диапазоне от 100 кв.м. и более данная зависимость отличается и не носит ярко выраженный характер.

Из результатов выборки видно, что площадь квартиры является одним из основных ценообразующих факторов для объектов. Выборка производилась на основании предложений продажи квартир, расположенных на удалении от центра г.Краснодар с характеристиками местоположения, характерными для оцениваемой квартиры.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = -4861,9 \ln(x) + 66814$$

где:

y – стоимость, руб./м²;

x – площадь квартиры, кв.м.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на площадь квартиры определялась по следующей формуле:

$$K_p = (-4861,9S_{oc}^2 + 66814S_{oc}) / (-4861,9S_{ан}^2 + 66814S_{ан})$$

где:

K_p – корректировка на площадь квартиры, коэффициент;

S_{oc} – площадь оцениваемой квартиры (объект оценки);

S_{ан} – площадь объекта-аналога.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от площади квартиры.

Коэффициенты корректировки рыночной стоимости квартиры на площадь (K_p)



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
370900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюговская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23Б, офис 202, Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-27-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №66, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcao@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 391345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3159717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Площадь квартиры, кв.м.	Среднее значение рыночной стоимости 1 м2 (по уравнению)	So/Sa
до 20 кв.м.	66 814	0,88
от 20 до 30 кв.м.	63 444	0,93
от 30 до 40 кв.м.	61 473	0,96
от 40 до 50 кв.м.	60 074	0,98
от 50 до 60 кв.м.	58 989	1,00
от 60 до 70 кв.м.	58 103	1,02
от 70 до 100 кв.м.	57 353	1,03
< 100 кв.м.	56 704	1,04

Корректировка на сан. узел.

Корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному элементу сравнения

Корректировка на летние помещения.

Обоснование значения корректировки на наличие остекления для балкона/лоджии

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Таблица 1. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,03	1,01
7	Лоджия, застекленная / балкон незастекленный	1,02	1,08	1,05
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

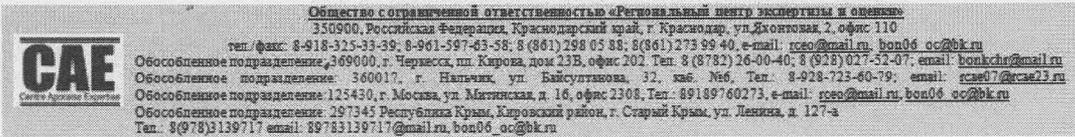
* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой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

Аналог №1,3 – балкон, у объекта оценки балкон ленточный. Величина корректировки составляет $1,01/1=1,01$ (1%).

Корректировка на наличие мебели и техники.

Обоснование корректировки на мебель

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт,



общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Источник: <https://statrielt.ru/> (Данные на 01.04.2018 г.)

Аналоги №1,3,4 продаются с мебелью. Корректировка составляет: $1/1,05=0,95$ коэффициент, (-5%).

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Общество с ограниченной ответственностью «Григорьевский завод железобетонных изделий»

350900, Ростовская Федерация, Красноармейский край, г. Красноармейск, ул. Богатова, 2, офис 110
 тел. факс: 8-918-225-3139; 8-901-597-4933; 8 (861) 293-05 33; 8(861) 273 69 40; e-mail: gzi@grz.ru

Обособленное подразделение: 350900, г. Красноармейск, ул. Хирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40, 8 (8782) 02-52-07; e-mail: gzi@grz.ru

Обособленное подразделение: 340017, г. Нахичевань, ул. Завсудженца, 31, кав. №4. Тел.: 8-918-723-40-79; e-mail: gzi@grz.ru

Обособленное подразделение: 125436, г. Москва, ул. Митяевская, д. 10, офис 2109. Тел.: 89159780273; e-mail: gzi@grz.ru

Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, с. Старый Крым, ул. Ленина, д. 12-а
 Тел.: 8(978)3139717; e-mail: 89783139717@yandex.ru, bonob6_os@bk.ru

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Авантаж/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Пад чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (сверхремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -4000	от -6000	от -10000	от -15000	от -18000
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -2000	от -6000	от -11000	от -14000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 6000	от 2000	от 0	от -4000	от -9000	от -12000
Хорошее состояние	от 10000	от 6000	от 4000	от 0	от -5000	от -8000
Отличное (сверхремонт)	от 15000	от 11000	от 9000	от 5000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 18000	от 14000	от 12000	от 8000	от 3000	от 0



Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

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



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюболова, 2, офис 110
тел./факс: 8-916-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Хирова, дом 23В, офис 202. Тел.: 8(8782)26-00-40; 8(928)027-52-07; email: bonkch@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Мятиская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350906, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яхонтова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-30; 8-961-597-63-58; 8(861)288 05 88; 8(861)273 99 40 e-mail: rcso@mail.ru, boi06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, ш. Кирова, дом 233, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: boi06chr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcso17@csae23.ru
Обособленное подразделение: 123430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, boi06_oc@bk.ru
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, boi06_oc@bk.ru

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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:

3 879 107 (три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч сто семь) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Объекты сравнительной стоимости «Регистрация права собственности в офисе»
 350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзевотская, 2, офис 110
 тел./факс: 8-918-323-33-39; 8-901-597-82-32; 8(861)298 03 88; 2(861)273 69 40; e-mail: krasnodar@cae.ru; www.cae.ru
 Обособленное подразделение: 385000, г. Челябинск, ул. Бурная, дом 23Б, офис 202, тел.: 8(922)24-90-40; 8(921)02-55-97; email: chelyabinsk@cae.ru
 Обособленное подразделение: 340017, г. Нальчик, ул. Вайгатовская, 32, каб. №6, тел.: 8(878)73-60-73; email: nalchik@cae.ru
 Обособленное подразделение: 125470, г. Москва, ул. Митяевская, д. 14, офис 2308, тел.: 8(119)40273; e-mail: moscow@cae.ru
 Обособленное подразделение: 297365 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Лесная, д. 127-а
 тел.: 8(978)139-717; email: krasnodar@cae.ru, moscow@cae.ru

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, сл. и.г.м.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Краснодарский, Краснодар, Вологодская, 21, 5	Краснодар, г. Краснодар, ул. Вологодская, д. 11	Краснодар, г. Краснодар, ул. Уссурийская, д. 27	Краснодар, г. Краснодар, ул. 1-го Мая, д. 283	Краснодар, г. Краснодар, ул. 1-го Мая, д. 344				
Цена предложения, руб.	—	5 600 000	5 000 000	4 600 000	4 970 000				
Цена за 1 кв. м, руб.	—	101 818	91 575	95 833	100 000				
Уторговывание	—	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%				
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	96 727	86 996	91 042	95 000				
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	1	5/5	0,0%	2/6	-3,0%	4/4	0,0%	4/6	-3,0%
Площадь, кв. м	50,50	55,00	0,0%	54,60	0,0%	48,00	-2,0%	49,70	-2,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%
Летние помещения	Балкон ленточный	балкон	1,0%	балкон ленточный	0,0%	балкона	1,0%	балкон ленточный	0,0%
Наличие мебели и техники	квартира продается без мебели	квартира продается с мебелью	-5,0%	квартира продается без мебели	0,0%	квартира продается с мебелью	-5,0%	квартира продается с мебелью	-5,0%
Общая процентная поправка		-9,0%		-8,0%		-11,0%		-15,0%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние	-10 000	Хорошее состояние	-10 000	Хорошее состояние	-10 000	Хорошее состояние	-10 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		82 655		74 249		75 292		75 000	
Весовые коэффициенты		0,2549		0,2745		0,2353		0,2353	
					Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.				
					76 814				
					Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.				
					3 879 107				



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбтовская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение №369000, г. Черкесск, ш. Кирова, дом 23В, офис 202, тел.: 8(8782)26-00-40; 8(878)027-32-07; email: bon06@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6, тел.: 8-928-723-60-79; email: rcsoe7@csae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2104, тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, bon04_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297343 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

9 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 879 107	1,0	3 879 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5, составляет: 3 879 000 (три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбасова, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел: 8(8782)26-00-40; 8(928)027-52-07, email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79, email: rceo07@rceo23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митяинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{(1 + \frac{i}{m})^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{д}$), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_{e} – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{д}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{р\text{д}} - t_{\phi}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{р\text{д}}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

t_{ϕ} – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,87% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Ростовская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Яковлева 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел. 8 (8782) 26-00-40; 8 (878) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Натальинск, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rceo7@cae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Матвеевская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и средним степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,76.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	3 879 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (n)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,87
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,50
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 860 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Хлопчатая, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rco@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-52-07; email: bonch@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел: 8-928-723-60-79; email: rcae07@rcae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел: 89189760273, e-mail: rco@mail.ru, bon04_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Вологодская, дом №21, кв. 5, составляет: 2 860 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзюбонская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-43-58; 8(861)298 05 88; 8(861)273 99 40, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (928) 027-32-07. email: bonkchj@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-60-79; email: rcsae07@csae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308, Тел.: 89189760273, e-mail: rcso@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.



Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр экспертизы и оценки»
350900, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жонтовская, 2, офис 110
тел./факс: 8-918-325-33-39; 8-961-597-63-58; 8 (861) 298 05 88; 8(861) 273 99 40, e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 369000, г. Черкесск, пл. Кирова, дом 23В, офис 202. Тел: 8 (8782) 26-00-40; 8 (828) 027-52-07; email: bonkchr@mail.ru
Обособленное подразделение: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 32, каб. №6. Тел.: 8-928-723-00-79; email: rcae07@csae23.ru
Обособленное подразделение: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 16, офис 2308. Тел.: 89189760273; e-mail: rceo@mail.ru, bon06_oc@bk.ru
Обособленное подразделение: 297345 Республика Крым, Кировский район, г. Старый Крым, ул. Ленина, д. 127-а
Тел.: 8(978)3139717 email: 89783139717@mail.ru, bon06_oc@bk.ru

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Техническая документация;
- Выписка из ЕГРН от 04.03.2022 № 99/2022/453132100;
- Задание на проведение оценки №3970118 от 25.07.2022г.;

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».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33