



Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая Экспертная Компания»
353 900 Краснодарский край, город-герой Новороссийск,
пр-т Дзержинского, 174 / ул. Героев Десантников, 39
E-mail: NEK-UFO@mail.ru
Тел. 8-953-111-24-28
ИНН 2315158725 ОГРН 1102315001117

ОТЧЕТ № 1286-2021

об оценке квартиры

**Адрес: Краснодарский край, г. Сочи,
Центральный район, ул. Пасечная, д. 30,
кв. 131**

Дата определения стоимости: 26.11.2021

Заказчик: Томкене Анна Анатольевна

Заемщик: Томкене Анна Анатольевна

Исполнитель: ООО "Независимая Экспертная Компания"

Дата составления: 29.11.2021

961840

Новороссийск • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотографии Объекта оценки	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
	ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	25
6.1	Основные этапы процесса оценки	25
6.2	Основные понятия и терминология.....	25
6.3	Выбор подходов к оценке.....	26
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	28
7.1	Выбор объектов-аналогов	28
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	30
7.3	Обоснование корректировок	31
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	37
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	46
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	48
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	56
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	76

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	
	<i>квартира</i>	2	15	59,00	27,60	10,00	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
	<i>Нет</i>		<i>Нет</i>		<i>Не зарегистрировано</i>		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	<i>Многоквартирный дом / Индивидуальный проект</i>	15	2020 / 2020	<i>Нет сведений</i>	1		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.			
	<i>Краснодарский край</i>	-	<i>Сочи</i>	<i>Пасечная ул, 30, кв 131</i>			
Цель и задачи оценки	<i>Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей ипотечной сделки</i>						
Заказчик оценки	<i>Томкене Анна Анатольевна. Паспорт: серия 03 17, номер 697232, выдан 05.06.2017 ОУФМС России по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020. Контактный телефон -</i>						
Основание оценки	<i>Договор № 1286-О от 24.11.2021</i>						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<i>Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.</i>						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
	<i>ООО</i>	<i>"Независимая Экспертная Компания"</i>	<i>г. Новороссийск, ул. Толстого, д.19, кв.31</i>	<i>1102315001117 дата присвоения 22.03.2010</i>	<i>Наименование страховой компании «АО "Группа Ренессанс Страхование"», страховой полис(договор) №001 PIL-509598/2020, дата выдачи 01.12.2020, срок действия полиса с 09.01.2021 по 08.01.2022, страховая сумма 5 000 000</i>		

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
<i>Быхало Андрей Григорьевич</i>	<i>11 лет 0 месяцев</i>	<i>006989</i>	<i>СРО Ассоциация "РОО"</i>	<i>СРО Ассоциация "РОО". Свидетельство 006989 от 30.01.2017.</i>	<i>Наименование страховой компании «АО "Группа Ренессанс Страхование"», страховой полис(договор) №001-PIL-509599/2020, дата выдачи 01.12.2020, срок действия полиса с 14.01.2021 по 13.01.2022, страховая сумма 5 000 000</i>	<i>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №474277</i>
<i>Паспортные данные Номер телефона: - E-mail: nek-ifo@mail.ru Почтовый адрес: -</i>						

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления отчета
	26.11.2021	26.11.2021	29.11.2021
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	11 544 000	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)
	11 544 000 (одиннадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей		9 420 000 (девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ **Быхало Андрей Григорьевич**

Отчет утвердил руководитель _____ **Чернобай Виталий Анатольевич**

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 59,00 кв. м), расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131
Адрес по ФИАС	Краснодарский край, г Сочи, ул Пасечная, д 30, кв 131
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 59,00 кв. м), расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131 Кадастровый/условный номер: 23:37:0202022:4447
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Разворот паспорта (1 стр) Техническая документация Паспорт собственника Решение суда Акт приема-передачи
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Решение Центрального районного суда г. Сочи от 10.12.2020 г., Акт приема-передачи от 22.12.2020 г.
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано Выписка из ЕГРН от 19.08.2021 г.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей ипотечной сделки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	26.11.2021
Период проведения оценки	С 26.11.2021 по 29.11.2021
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 никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или

Параметр	Значение
	<p>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	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
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: СРО Ассоциация "РОО"

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).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Независимая Экспертная Компания", ИНН 2315158725, ОГРН 1102315001117 от 22.03.2010
Место нахождения Исполнителя	г. Новороссийск, ул. Толстого, д.19, кв.31
Почтовый адрес Исполнителя	г. Новороссийск, пр-т Дзержинского, №174 / ул. Г. Десантников, № 39
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810003220000106 к/с 30101810700000000536 в Краснодарском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Краснодар БИК 040349536
Контактная информация	Тел./факс 8-953-111-24-28, email: nek-ufo@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №001 PИL-509598/2020, выдан АО "Группа Ренессанс Страхование", страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 01.12.2020, срок действия: с 09.01.2021 по 08.01.2022.
Оценщик	Быхало Андрей Григорьевич Местонахождение: - Трудовой договор: № б/н от 01.10.2010 E-mail: nek-ufo@mail.ru Номер контактного телефона: -
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №474277
Стаж в области оценочной деятельности	С 12.11.2010
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 016294-1 Дата выдачи аттестата: 26.12.2018
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 12.11.2010, дата выдачи св-ва 30.01.2017, номер в реестре СРО 006989
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "Группа Ренессанс Страхование", страховой полис №001-PИL-509599/2020, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 01.12.2020, срок действия полиса: с 14.01.2021 по 13.01.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Томкене Анна Анатольевна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 03 17, номер 697232, выдан 05.06.2017 ОУФМС России по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа, код подразделения 230-020. Контактный телефон -

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. 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 имущественных 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. На доме отсутствует адресная табличка

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 15-м этаже дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131, кадастровый/условный номер 23:37:0202022:4447.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Центральный район
Близость к скоростным магистралям	ул. Донская — 1 км.
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоквартирные и индивидуальные жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	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	Нет	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (В рамках данного отчета специальная экологическая экспертиза не проводилась)	
Престижность района	Высокая (http://searealty.ru/russia/big-nvrsk/novorossiisk/)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Подземная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	5	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2020
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	0

Описание здания, подъезда		
Физический износ дома, %	1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (125 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	монолитный железобетонный	
Этажность дома	15	
Материал стен	Блок (Керамзитобетонные блоки)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
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.	
Состояние кровли	-	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	15
Количество квартир на этаже	8
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	59,00 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	59,00 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	0,00 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	27,60 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	10,00 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	17,7, 9,9
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	31,40
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	На улицу
Высота потолков, м	2,90
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/-	
Обустройство кухни	Отсутствует	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

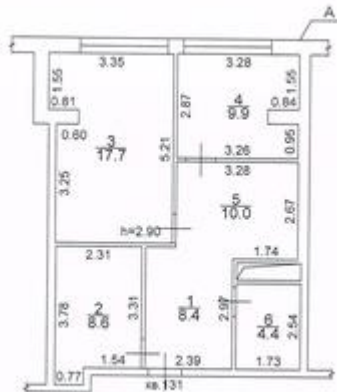
Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	бетонная стяжка
Потолок	без отделки
Стены	без отделки
Окна	металлопластиковые
Входная дверь / внутренние двери	металлическая / не установлены
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуются отделочные работы

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Гуленко Сергей Ричардович, Право собственности, дата получения права: 05.04.2021
Обременения	Не зарегистрировано Выписка из ЕГРН от 19.08.2021 г.
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

Описание планировки Объекта оценки

Поетажный 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.

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

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

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:

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

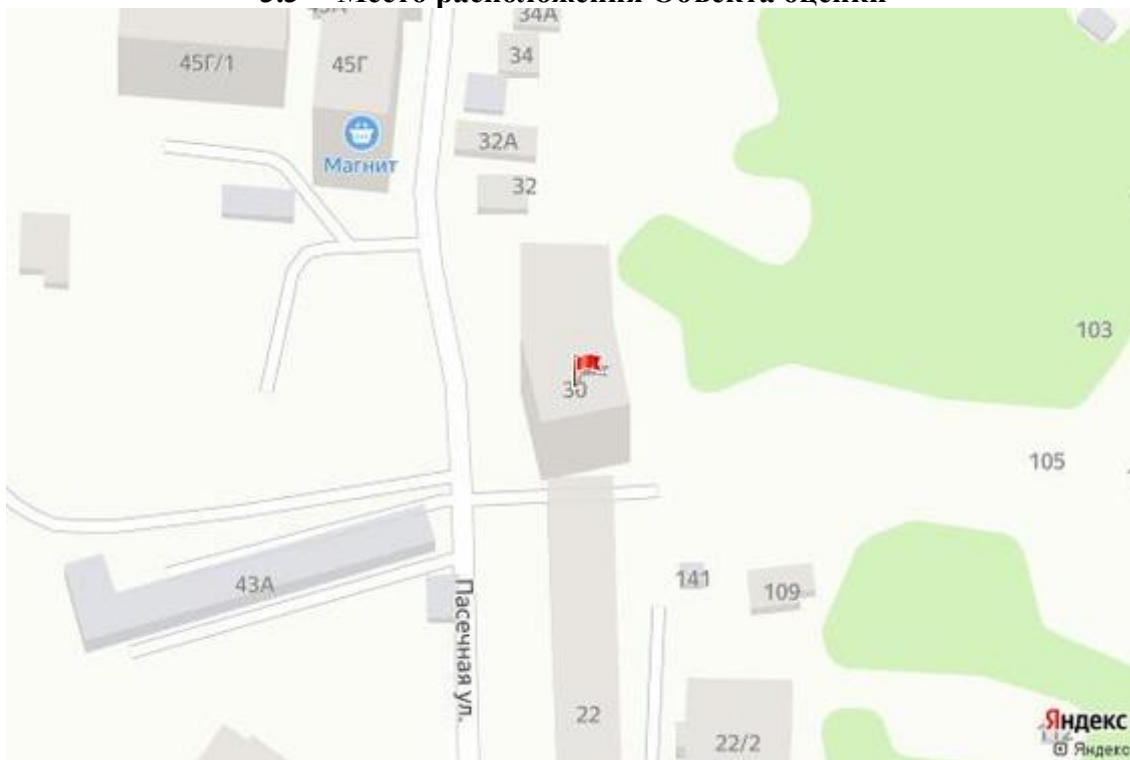
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	125	124	1	1%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 1%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Краснодарский край, Сочи, Пасечная ул, 30, кв 131	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Внешний фасад дома



2. Прилегающая территория



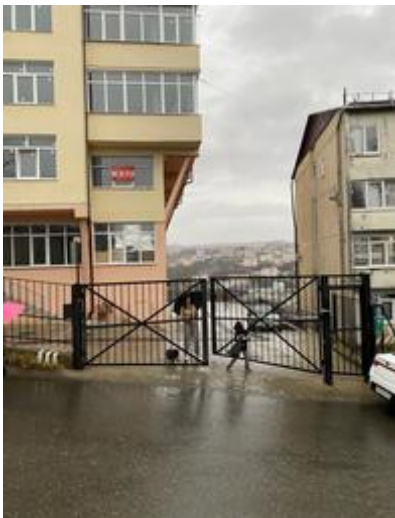
3. Прилегающая территория



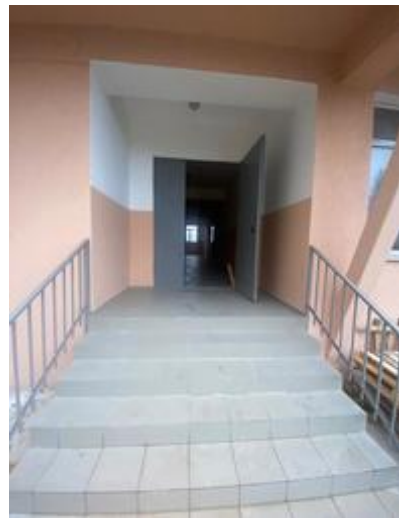
4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Подъезд снаружи



7. Подъезд внутри



8. Подъезд внутри



9. Подъезд внутри



10. Подъезд внутри



11. Входная дверь



12. Прихожая №1



13. Прихожая №1



14. Прихожая №1



15. Гардеробная №2



16. Жилая №3



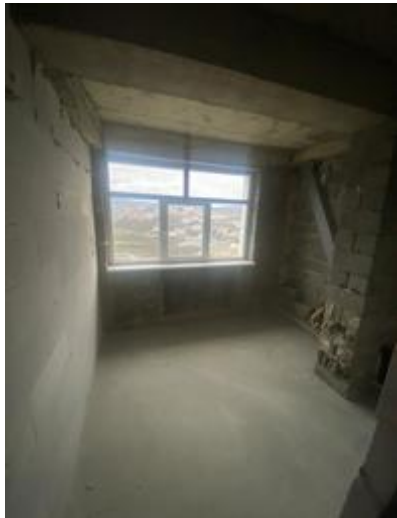
17. Жилая №3



18. Жилая №3



19. Жилая №4



20. Жилая №4



21. Кухня №5



22. Кухня №5



23. Кухня №5



24. Санузел №6



25. Санузел №6




26. Вид из окна



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

Макроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта.

Базовые показатели	Параметры																												
<p>Инфляция, потребительские цены ¹ https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation</p>	<p>В августе 2021 года уровень инфляции в России составил 0,17%, что на 0,14 меньше, чем в июле 2021 года и на 0,21 больше, чем в августе 2020 года. Вместе с этим, инфляция с начала 2021 года составила 4,69%, а в годовом исчислении - 6,69%.</p> <p>В 2021 Россия занимает 1 место по уровню инфляции в мире.</p> <p>Инфляция в России, как и во многих странах, рассчитывается на основе Индекса Потребительских Цен на Товары и Услуги. Примечательно, что в России этот индекс рассчитывается только с 1991 года, т.к. во времена СССР и плановой экономики официально уровень инфляции не рассчитывался.</p> <p>При этом под Потребительскими Ценами подразумевается конечная цена, которую платит покупатель товара или услуги и которая включает в себя налоги и сборы.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Янв.</th> <th>Февр.</th> <th>Март</th> <th>Апр.</th> <th>Май</th> <th>Июнь</th> <th>Июль</th> <th>Авг.</th> <th>Сент.</th> <th>Окт.</th> <th>Нояб.</th> <th>Дек.</th> <th>Всего</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>За месяц, %</td> <td>0,67</td> <td>0,78</td> <td>0,66</td> <td>0,58</td> <td>0,74</td> <td>0,69</td> <td>0,31</td> <td>0,17</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4,69</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Уровень инфляции по месяцам, % www.statbureau.org</p> <p><input type="checkbox"/> Сравнить с предыдущим и следующим годами <input type="checkbox"/> Сравнить с другой страной: США</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Настраиваемые графики по разным странам за произвольные периоды времени</p>		Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Всего	За месяц, %	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17					4,69
	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Всего																
За месяц, %	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17					4,69																
<p>Ставка рефинансирования ЦБ РФ ¹ https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/</p>	<p>Ключевая ставка</p> <p style="text-align: right;">09.09.2021 Значение ключевой ставки: 6,5</p>																												
<p>Рост доходов населения</p>	<p>Реальные располагаемые денежные доходы населения в России во втором квартале 2021 года выросли к тому же кварталу годовой давности на 6,8% после снижения на 3,7% в первой четверти года (пересмотрено с минус 3,6%), сообщил Росстат в ежемесячном докладе о социально-экономической ситуации в стране.</p> <p>Показатель отражает доходы людей, остающиеся после уплаты обязательных взносов («располагаемые») и поправки на инфляцию («реальные»). Его рост во втором квартале широко ожидался, поскольку базой сравнения является второй квартал 2020 года, ставший низшей точкой падения доходов в первую волну пандемии.</p> <p>https://www.rbc.ru/economics/28/07/2021/6101796f9a79473c8ddf2c7f</p>																												

Базовые показатели	Параметры																																	
<p>Динамика индекса РТС: ¹ https://news.yandex.ru/quotes/50.html</p>	<p>Динамика биржевого индекса РТС (Россия, в пунктах)</p>  <p>За последние 10 дней</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Курс</th> <th>Изменение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>28.09.21</td><td>1755,4300</td><td>-1,04% ↓</td></tr> <tr><td>27.09.21</td><td>1773,9500</td><td>1,53% ↑</td></tr> <tr><td>24.09.21</td><td>1747,2400</td><td>-0,29% ↓</td></tr> <tr><td>23.09.21</td><td>1752,4000</td><td>0,35% ↑</td></tr> <tr><td>22.09.21</td><td>1746,2600</td><td>1,99% ↑</td></tr> <tr><td>21.09.21</td><td>1712,1600</td><td>0,54% ↑</td></tr> <tr><td>20.09.21</td><td>1702,9600</td><td>-2,25% ↓</td></tr> <tr><td>17.09.21</td><td>1742,0700</td><td>-0,60% ↓</td></tr> <tr><td>16.09.21</td><td>1752,5100</td><td>-0,90% ↓</td></tr> <tr><td>15.09.21</td><td>1768,4500</td><td>0,75% ↑</td></tr> </tbody> </table>	Дата	Курс	Изменение	28.09.21	1755,4300	-1,04% ↓	27.09.21	1773,9500	1,53% ↑	24.09.21	1747,2400	-0,29% ↓	23.09.21	1752,4000	0,35% ↑	22.09.21	1746,2600	1,99% ↑	21.09.21	1712,1600	0,54% ↑	20.09.21	1702,9600	-2,25% ↓	17.09.21	1742,0700	-0,60% ↓	16.09.21	1752,5100	-0,90% ↓	15.09.21	1768,4500	0,75% ↑
Дата	Курс	Изменение																																
28.09.21	1755,4300	-1,04% ↓																																
27.09.21	1773,9500	1,53% ↑																																
24.09.21	1747,2400	-0,29% ↓																																
23.09.21	1752,4000	0,35% ↑																																
22.09.21	1746,2600	1,99% ↑																																
21.09.21	1712,1600	0,54% ↑																																
20.09.21	1702,9600	-2,25% ↓																																
17.09.21	1742,0700	-0,60% ↓																																
16.09.21	1752,5100	-0,90% ↓																																
15.09.21	1768,4500	0,75% ↑																																
<p>ВВП</p>	<p>Как сообщалось, прежний прогноз Минэкономразвития (от июля) по росту ВВП РФ в 2021 году равнялся 3,8%.</p> <p>Рост экономики в 2022 году, по словам министра, составит 3%. Таким образом, министерство понизило прогноз роста ВВП РФ на 2022 год с 3,2% до 3%.</p> <p>"Наш прогноз - 3% роста по 2022 году - понятен и подтвержден. А вот 2023-2024 годы - удержание темпов 3% - напрямую зависит от раскручивания нового инвестиционного маховика", - сказал он, подчеркивая важнейшую роль запуска инвестиционного цикла и роли государства в нем.</p> <p>Как сообщалось, июльский прогноз Минэкономразвития предполагал рост ВВП РФ в 2021 году на уровне 3,8%, в 2022 году - 3,2%, в 2023-2024 года - 3%.</p> <p>https://www.interfax.ru/business/789128</p>																																	
<p>Оценка численности постоянного населения</p>	<p>Общая численность населения России на 1 января 2021 года составляет 146 171 015 человек по данным [1- Росстат] - от 19.03.2021 "Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 г. и в среднем за 2020 г."</p> <p>Общая численность населения России на 1 января 2020 года составляла 146 748 590 человек по данным [1- Росстат] Городское население Российской Федерации на 1 января 2020 года составляло 109 562 470 человек, сельское - 37 186 120 человек. Согласно оперативным данным Росстата на 1 января 2020 года от 13.03.2020 "Оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год".</p> <p>За 2020 год население России впервые за последние 15 лет сократилось более чем на 500 тысяч человек (- 577 575 чел.).</p> <p>http://www.statdata.ru/russia</p>																																	

Основные тенденции социально-экономического развития Краснодарского края в январе-июле 2021 года

Таблица 1. Показатели социально-экономического развития Краснодарского края ¹
<https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/162027>

Показатели	январь-июль 2021 года		январь-июль 2020 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	111,5 ¹⁾		96,7 ¹⁾	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,8	X	101,2
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	231,8	104,0	203,3	102,2
Объем строительных работ, млрд. руб.	154,0	99,2	153,2	99,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 452,3	96,4	2 543,3	122,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 376,8	105,8	1 088,9	90,7
в том числе по организациям оптовой	1 134,8	98,2	966,5	96,3

Показатели	январь-июль 2021 года		январь-июль 2020 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
торговли, млрд. рублей				
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	969,2	119,0	760,2	95,7
Оборот общественного питания, млрд. руб.	43,1	141,6	29,6	74,8
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	367,2	129,4	268,2	87,2
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	106,6	X	102,5
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	105,6	X	103,1
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	115,4	X	98,8
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	113,4	X	101,7
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	33 499	111,9	29 516	95,3
Реальные денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года		105,7		92,4
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	40 434	109,6	37 090	103,7
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	102,8	X	102,3
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	65,8	в 2,5 р.	26,5	60,8
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	1,0	X	4,7	X

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

Таблица 2. Цена недвижимости (цена жилых домов) в городах Краснодарского края в сентябре 2021 г. ¹
<https://rosrealt.ru/cena/dom/268>

Города	Средняя цена жилого дома руб.	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала года	Изменение цены за год
Анапа	9 643 074	-0.42 %	+11.96 %	+12.53 %
Новороссийск	11 159 655	+16.38%	+31.19 %	+68.44 %
Краснодар	8 326 402	+14.18%	+1.65 %	-0.24 %
Сочи	37 384 833	+1.49%	+12.71 %	+31.9 %
Геленджик	19 374 836	+1.95%	+17.23 %	+16.98 %

Таблица 3. Цена недвижимости (цена земельных участков) в городах Краснодарского края в сентябре 2021 г. ¹
<https://rosrealt.ru/cena/uchastok/268>

Города	Средняя цена земельного участка руб. за сотку	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала года	Изменение цены за год
Анапа	670 775	+6.24%	+58.25 %	+62.37 %
Новороссийск	772 906	+36.66%	+76.15 %	+114.59 %
Краснодар	844 778	-2.64 %	+7.9 %	+11.17 %
Сочи	1 624 444	+2.7%	+57.61 %	+78.14 %
Геленджик	1 550 808	+0.57%	+16.79 %	+11.88 %

ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Города, расположенные на юге России всегда пользовались большой популярностью исходя из своего выгодного географического положения, теплого климата, прекрасной природы, близости к морю, через которое проходят многие международные суда, связывающие Российскую Федерацию с множеством других стран.

В последние несколько лет, интерес к рынку недвижимости в разных регионах Краснодарского края заметно вырос как со стороны инвесторов, так и со стороны простых граждан, желающих приобрести жилье у морского побережья.

Цены на недвижимость в Сочи в сентябре 2021 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	262 876 руб./м ²	+6.57 %	+74.06 %	+76.94 %	20715
- Вторичка	236 837 руб./м ²	+8.4 %	+69.39 %	+62.36 %	13826
- Новостройки	315 404 руб./м ²	+2.32 %	+76.5 %	+85.48 %	6872
Дома	37 384 833 руб.	+1.49 %	+12.71 %	+31.9 %	6327
Земля	1 624 444 руб./сотка	+2.7 %	+57.61 %	+78.14 %	309
Офисы	157 258 руб./м ²	-20.34 %	+20.79 %	+30.11 %	8
Торговые площади	209 165 руб./м ²	-6.18 %	+75.16 %	+58.87 %	9

<https://rosrealt.ru/sochi/cena/268>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. 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, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	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 сервитутом, 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: ООО "Независимая Экспертная Компания"

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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.

6.3 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).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 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.

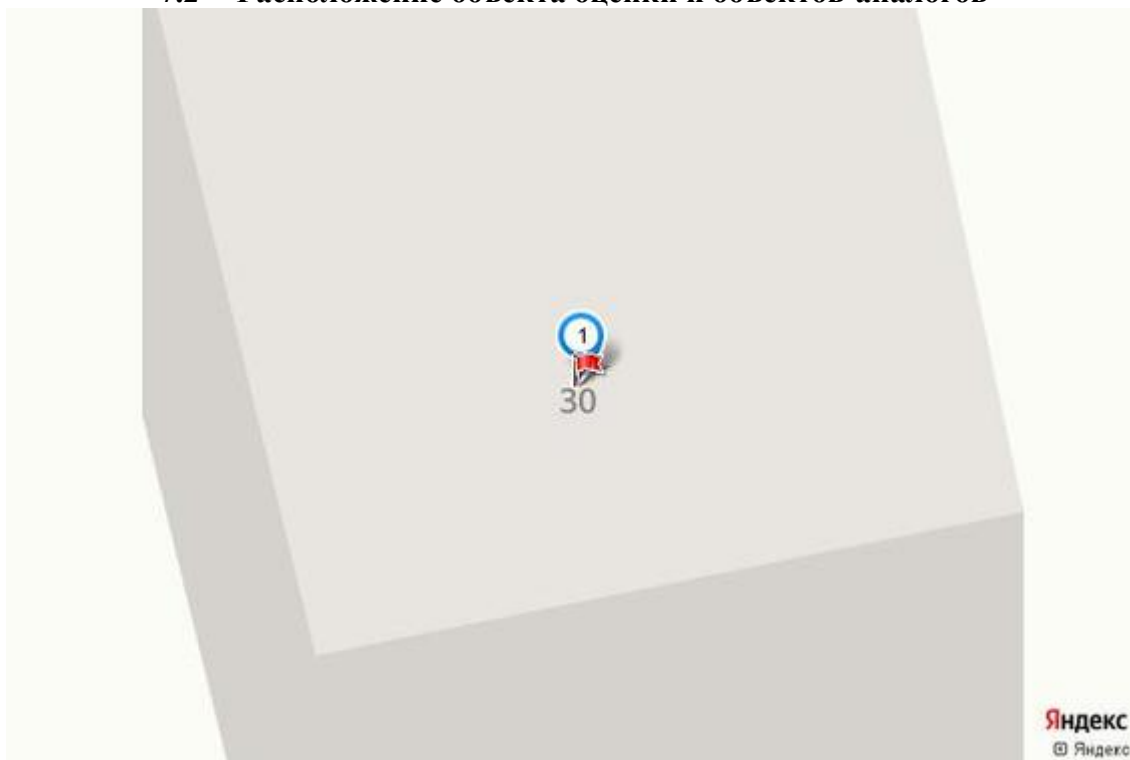
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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.

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Сочи, ул. Пасечная, 30	Сочи, ул. Пасечная, 30	Сочи, ул. Пасечная, 30
Источник информации	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/svob._p_lanirovka_595m_1415et._2290018475	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/svob._p_lanirovka_59m_915et._2238533637	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/svob._p_lanirovka_601m_715et._2276686745
Контактная информация	8-980-699-59-40	8-982-591-72-24	8-982-200-80-43
Цена предложения, руб.	12 630 000	12 750 000	12 600 000
Цена за 1 кв. м, руб.	212 269	216 102	209 651
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Сочи	Сочи	Сочи
Тип дома (материал стен)	Блок	Блок	Блок
Этаж	14	9	7
Этажность здания	15	15	15
Площадь, кв. м	59,50	59,00	60,10
Сан. узел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расположение окон	На улицу	На улицу	На улицу
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Краснодарский край, Сочи, Пасечная ул, 30, кв 131	Объект оценки
1	Сочи, ул. Пасечная, 30 Сочи, ул. Пасечная, 30 Сочи, ул. Пасечная, 30	1, 2, 3

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Квартиры» авторы Л.А. Лейфер., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., изд Нижний Новгород 2020 Результаты данного исследования приведены ниже в табличной форме.

Класс объектов	Среднее	Нижний интервал	Верхний интервал
Массовое жилье советской постройки	5,3%	3%	7,7%
Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы. Корректировка не применялась.

Корректировка на населенный пункт.

В связи с тем, что объект оценки и объекты сравнения имеют одинаковое месторасположение, корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен дома.

В связи с тем, что объект оценки и объекты сравнения имеют идентичный материал стен, корректировка не применялась.

Корректировка на этаж.

Данная корректировка характеризует отличие в стоимости в зависимости от этажа, на котором расположены объекты аналогии. Объект оценки располагается на 15 этаже 15-ти этажного жилого дома. Расположение объектов-аналогов №1, №2 и №3 характеризуется как более выгодное, чем у объекта оценки, в связи с чем, к данным объектам применяем понижающую корректировку.

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Квартиры» авторы Л.А. Лейфер., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., изд Нижний Новгород 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на	0,94	0,93	0,95

последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

Корректировка на этажность.

В связи с тем, что объект оценки и объекты сравнения расположены в домах с одинаковой этажностью, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади. (АН «Академия», тлф. 8-918-689-42-01, Татьяна Вартановна; АН «СеленаНов», тлф. 8-918-48-93-061, Елена Александровна; ООО «АЯКС – Риэлт». Тлф. 8-918-48-31-221, Виктор Гаврилович). Корректировка не вводилась, так как разница в общей площади объекта оценки и объектов аналогов меньше 10 кв.м.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Поправка составляет 2%.(АН «Академия», тлф. 8-918-689-42-01, Татьяна Вартановна; АН «СеленаНов», тлф. 8-918-48-93-061, Елена Александровна; ООО «АЯКС – Риэлт». Тлф. 8-918-48-31-221, Виктор Гаврилович), тип сан.узла объекта оценки не отличается от типов сан.узлов объектов сравнения, корректировка не применялась.

Корректировка на летние помещения.

В связи с тем, что объект оценки и объекты сравнения № 1; № 2; № 3 не имеют балконов/лоджий, корректировка не применялась.

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» авторы Л.А. Лейфер., Крайникова Т.В. изд Нижний Новгород 2019

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный	интервал
1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной			

комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,93	0,92	0,94

Корректировка на вид из окна.

Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости, значение корректировки входит в рамки от 1 до 3%. (АН «Академия», тлф. 8-918-689-42-01, Татьяна Вартановна; АН «СеленаНов», тлф. 8-918-48-93-061, Елена Александровна; ООО «АЯКС – Риэлт». Тлф. 8-918-48-31-221, Виктор Гаврилович), корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение.

В связи с тем, что объект оценки и объекты сравнения имеют одинаковое месторасположение, корректировка не применялась.

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.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	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 признакам 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 обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 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:

11 543 940 (одиннадцать миллионов пятьсот сорок три тысячи девятьсот сорок) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 154 744 (сто пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок четыре) доллара США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Краснодарский край, Сочи, Пасечная ул, 30, кв 131	Сочи, ул. Пасечная, 30	0,0%	Сочи, ул. Пасечная, 30	0,0%	Сочи, ул. Пасечная, 30	0,0%
Цена предложения, руб.	—	12 630 000		12 750 000		12 600 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	212 269		216 102		209 651	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	205 901		209 619		203 361	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Населенный пункт	—	Краснодарский край, Сочи	0,0%	Краснодарский край, Сочи	0,0%	Краснодарский край, Сочи	0,0%
Тип дома (материал стен)	Блок	Блок	0,0%	Блок	0,0%	Блок	0,0%
Этаж	15	14	-5,0%	9	-5,0%	7	-5,0%
Этажность здания	15	15	0,0%	15	0,0%	15	0,0%
Площадь, кв. м	59,00	59,50	0,0%	59,00	0,0%	60,10	0,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%
Летние помещения	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%	Отсутствуют	0,0%
Расположение окон	На улицу	На улицу	0,0%	На улицу	0,0%	На улицу	0,0%
Общая процентная поправка		-8,0%		-8,0%		-8,0%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		195 287		198 814		192 879	
Весовые коэффициенты		0.3333		0.3333		0.3334	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.							195 660
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.							11 543 940

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	11 543 940	1,0	11 544 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Независимая Экспертная Компания"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131, составляет: 11 544 000 (одиннадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 154 744 (сто пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок четыре) доллара США

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидности Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 5 месяцев.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ n/n	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	8,16
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 5 месяцев (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	3,4%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	14,56

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене $K_э$:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента $K_э$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_э = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. 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
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
---------------	---	---------------------------------------

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: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	11 544 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		14,56
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	5
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	9 420 000
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	74,6004
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	126 273

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131, составляет: **9 420 000 (девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **126 273 (сто двадцать шесть тысяч двести семьдесят три) доллара США**.

10 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.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Разворот паспорта (1 стр);
- Техническая документация;
- Паспорт собственника;
- Решение суда;
- Акт приема-передачи;

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: СРО Ассоциация "РОО"

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.

12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Быхало Андрей Григорьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0312 № 256058, выдан 21.02.2013г.
Отделением в Южном округе гор. Новороссийска отдела УФМС
России по Краснодарскому краю в гор. Новороссийске
(орган, выдавший документ)

■

включен в реестр членов РОО:
« 12 » ноября 2010г., регистрационный № 006989

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 12 » ноября 2013 года.

Президент  С.А. Табакова



0016255 *

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер: 001-PII-509599/2020

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 22.09.2020г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Быхало Андрей Григорьевич
паспорт гражданина: серия 0312, № 256058, выдан Отделением в Южном округе гор. Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в гор. Новороссийске, ИНН 230109380274
адрес регистрации: 353905, Новороссийск, ул. Толстого, д. 19, кв. 31

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «14» января 2021 года по «13» января 2022 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «14» января 2020 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 3.200,00 (Три тысячи двести) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «14» января 2020 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «01» декабря 2020 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ:
- Форм, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписавший настоящий Договор (Полис) Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получать информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказанных членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организации, утв. Решением КНН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №104/17-24,
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
Информация об адресе офиса Страховщика, в котором осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанная в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, на оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Правил страхования к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика:
/Руководитель Отдела страхования имущества и ответственности-юридических лиц Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2020/1063 от 03.09.2020 г./
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:
/Быхало А.Г./

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016294-1

« 26 » декабря 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Быхало Андрею Григорьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 26 » декабря 20 18 г. № 103

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » декабря 20 21 г.

АО «Ориент», Москва, 2018 г. - 48 - Логотип № 08-08-00000-044С РН. Т3 № 002. Тел.: (495) 726-47-42, e-mail: info@orient.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Быхало Андрея Григорьевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Быхало Андрей Григорьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «12» ноября 2010 г. за регистрационным номером 006989

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №016294-1 от 26.12.2018, Оценка недвижимости, действителен до 26.12.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП - 1 474277 от 18.06.2010 ГОУ ВПО "Кубанский государственный технологический университет" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ДВС 1309588 от 18.05.2001 Московский государственный социальный университет (высшее)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 04.08.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало. По состоянию на 04.08.2020 незавершенные дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04 августа 2020 г.

Дата составления выписки 04 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер ПП-162



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 474277

Настоящий диплом выдан

Андрею Григорьевичу

(Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **07 сентября 2009** г. по **18 июня 2010** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ГБОУ ВПО**

"Кубанский государственный

технологический университет"

по **программе "Оценка стоимости**

предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **18 июня 2010** г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Быханю**

Андрея Григорьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Иванов И.И.

(Фамилия, имя, отчество)

Иванов И.И.

город **Краснодар** **18** июня **2010**

МДР Краснодар, 1906

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	001 PIL - 509598/2020
Страховщик	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом. 12 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 22.09.2020г.
Страхователь	ООО «Независимая Экспертная Компания» ИНН 2315158725, Юр. адрес г. Новороссийск, ул. Толстого, д.19, кв.31
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «09» января 2021 г. по «08» января 2022 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и срок, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «09» января 2020 года.
Лимит ответственности Страховщика	5.000.000,00 (пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	не установлена.
Страховая премия, порядок оплаты	5.000,00 (Пять тысяч) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «09» января 2021 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.



Условия страхования

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя от 19.12.2020г. (Приложение 1) и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 2) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.
В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.

Объект страхования

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

Выгодоприобретатели

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третья лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.

Объем страхового покрытия

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:
1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;

Исключения из страхового покрытия

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Изменение условий Договора

Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Специальные условия и оговорки

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, в котором оценщик заключил трудовой договор 001 PIL -509598/2020

выполнить.

- в полном объеме получить информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;

- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.

3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве «01» декабря 2020 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. Заявления от Страхователя.

2. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: АО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11, этаж 10, пом 12
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Независимая Экспертная Компания», ИНН 2315158725
Юр. адрес: : г. Новороссийск, ул. Толстого, д.19, кп.31
Расчетный счёт 40702810003220000106 в Красноярский РФ АО «Россельхозбанк»
Корреспондентский счёт 30101810700000000536, БИК 040349536

Страховщик: 
(Руководитель Отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Поличенкова И.Г., на основании доверенности №2020/1063 от 03.09.2020 г.)
М.П.

Страхователь: 
Кхарабай В.А. (Директор на основании Устава)
М.П. 

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 001 PIL -509598/2020

13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2021, поступившего на рассмотрение 19.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19.08.2021 г. № КУВН-002/2021-108319547			
Кадастровый номер:	23-49-0202022-4447	... Д. ЧЕР. ЭП. Ч. № 44 ПР. Д. РАМОНОВ! КОМПЛЕКС ПРЕЖДЕ И ВЫДАЧА ДОК - В ГЛАВ. В ФИЛИАЛЕ ТАУ КК - ЮФЦ КК - г. СОЧИ ОФИС НА УП. ЧИМХ ЛЮБИЦЕВ д. 104/2821	
Номер кадастрового квартала:	23-49-0202022		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.04.2021		
Равно присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, д. 30, кв. 131		
Площадь, м²:	59		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3751917.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-49-0202022-4377		
Цели разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Гузенио Сергей Рачирилович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ВОЗМОЖНО ВЫЯВЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
 М.П. **М.П. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
 Выданный Регистратором
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИННОВАЦИЯ. ФИНАНСИРОВАНИЕ

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19.08.2021г. № КУВН-002/2021-108319547			
Кадастровый номер:		23:49:0202022-4447	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гуленко Сергей Рачардович, 03.01.1965, гор.Боготол Красноярского края, Российская Федерация, СНИЛС 127-713-815 63 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 14 №611122, выдан 11.06.2014, Отделом Управления по г. Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном р-не 354068, Краснодарский край, г.Сочи, р-н. Центральной, ул. Пратиния, д. 4, кв. 115
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:49-0202022-4447-23/238/2021-1 05.04.2021 17:09:39
3	Документы-основания	3.1	Решение Центрального районного суда гор. Сочи, № 2-5059/2020, выдан 10.12.2020 Акт приема-передачи, № б/н, выдан 22.12.2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРИЯ ИС 00000000000000000000

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КОМПЕТЕНЦА ИДЕНТИФИКАЦИИ

СЕРИЯ ИС 00000000000000000000

Подпись: [Имя]

Дата выписки: с 23.08.2021 по 23.08.2021

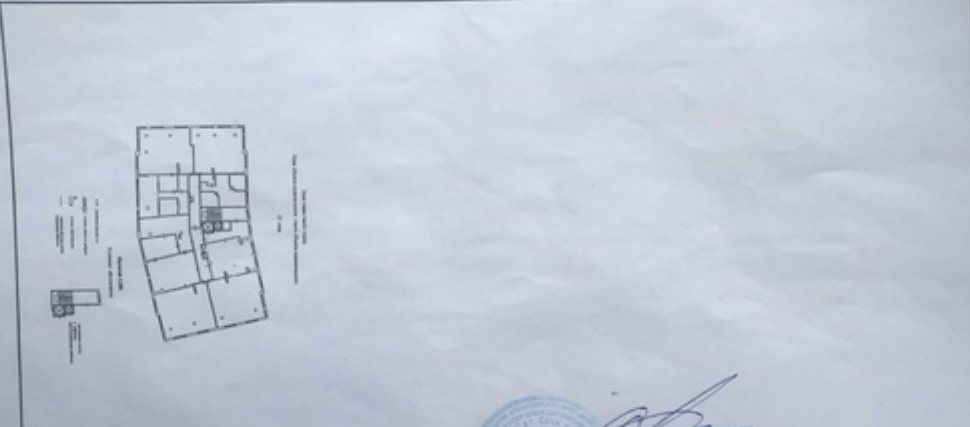
подпись, наименование должности: _____, _____
подпись, фамилия: _____

Право собственности/ЕГРН

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108319547		№ Номер этажа (этажей): 15	
Кадастровый номер: 23:49:0202022-4447			



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦЕНТРОМ МФУ Сертификат: 807677571257-0000001138172544702026 Выдано: Подпись: Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2022	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ БИЖИЛА
РАУХИМОВИЧ СОФИ
РЕСПУБЛИКА КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

Техническая документация



Акционерное общество
 "Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р. Поповича"
 Южный филиал АО "Госземкадастръемка"-ВИСХАГИ отделение по Адлерскому р-ну г.Сочи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Жилое помещение
 (вид объекта учета)

Квартира № 131
 (наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Сочи
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Внутригородской район	Наименование	Центральный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Пасечная
Номер дома	30	
Номера квартиры	131	
Литер	А	
Иное описание местоположения		

Инд.№23:49:1251

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
 в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Технический паспорт составлен по состоянию на " 17 " ноября 2021 г.

Заместитель
 начальника
 отделения



М.П.

(НЕРИВЕНЬКО Н.И.)
 (Фамилия И.О.)

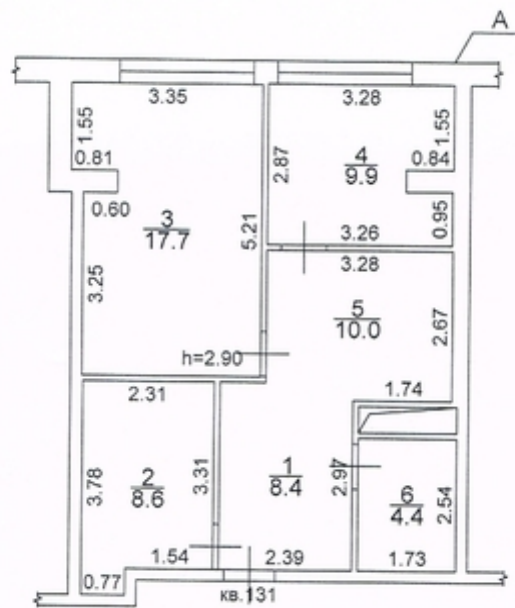
Техническая документация

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Гуленко Сергей Ричардович	Выписка из ЕГРН. Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 23:49:0202022:4447-23/238/2021-1 05.04.2021 17:09:39	кв.131, эт.:15, общ.пл. 59,0 кв.м.

Этаж, литера	Номер по плану здания комнаты, кухни, корид., и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т. п.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площади:				Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно верхооборуд. площадь	Примечание
				квартиры	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд и склонов			
					Жилая	Полсобственность				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15, А	1	прихожая	8,4	8,4		8,4		2,90		
	2	гардеробная	8,6	8,6		8,6				
	3	жилая	17,7	17,7	17,7					
	4	жилая	9,9	9,9	9,9					
	5	кухня	10,0	10,0		10,0				
	6	сан.узел	4,4	4,4		4,4				
Итого по квартире № 131			59,0	59,0	27,6	31,4				

Выкопировка из поэтажного плана многоквартирного жилого дома, лит.А, 15-го этажа (кв.№ 131)



	Южный филиал АО «Общественная кадастровая служба» - ВИСХАГИ отделение по Адлерскому р-ну г.Сочи			
Исполнил	Колотий Д.Е.	Поэтажный план объекта	Литер	А
Проверил	Неривенько Н.И.	Адрес объекта:	Этаж	15
Зам.начальника отделения	Неривенько Н.И.	Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная, д.30	Масштаб	1:100

Техническая документация

III. Техническое описание квартиры № 131

Год постройки здания 2020 Этажность 15/17 в т.ч. 1 подземный Физический износ в % 0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Наружные стены (материал)	керамзитобетонные блоки	
2	Перегородки (материал)	керамзитобетонные блоки	
3	Перекрытия (материал)	ж/бетонное	
4	Полы:	а) в жилых комнатах	бетонные
		б) в кухне	бетонные
		в) в ванной	бетонные
		г) в др. помещениях кв-ры	бетонные
6	Проемы	оконные	двойные створные
		дверные	входная металлическая
7	Отделка стен	а) в жилых комнатах	без отделки
		б) в кухне	без отделки
		в) в ванной	без отделки
		г) в др. помещениях кв-ры	без отделки
8	Отделка потолков	а) в жилых комнатах	без отделки
		б) в кухне	без отделки
		в) в ванной	без отделки
		г) в др. помещениях кв-ры	без отделки
9	вид отопления	от общедомовой котельной	
10	Наличие:	а) водоснабжения	гор сети
		б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
		в) канализация	центральная
		г) горячего водоснабжения	от общедомовой котельной
		д) вани или душа, сауны или бассейна	есть
		е) лоджий или/и балконов	
		ж) телефона	
		з) радио	
		и) лифт	пассажирский, грузо-пассажирский
		к) мусоропровод	
л) газоснабжение	сетевое		

IV. Стоимость квартиры № 131

Площадь общего имущества 10,0 кв.м. Доля общего имущества 1/1000
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. 385 265 руб.
 В том числе стоимость доли общего имущества 2012 г. 38 565 руб.

Исполнил:

Проверил:

Зам.начальника отделения

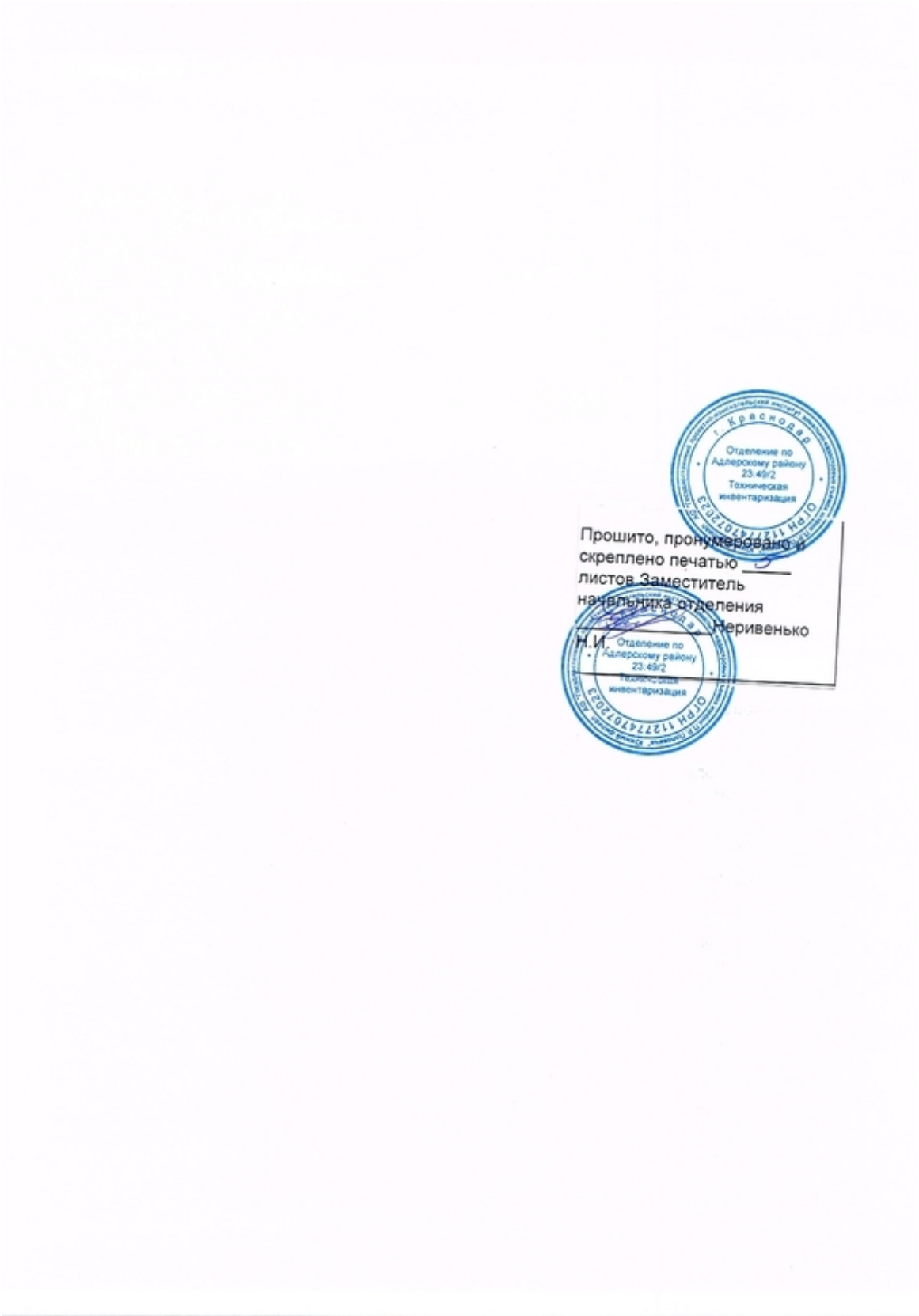


Колотий Д.Е.

Неривенько Н.И.

Неривенько Н.И.

Техническая документация



Краснодар
Отделение по
Адлерскому району
23.49/2
Техническая
инвентаризация

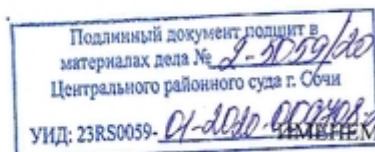
Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
листов Заместитель
начальника отделения
Неривенько

Н.И. Отделение по
Адлерскому району
23.49/2
Техническая
инвентаризация

Паспорт собственника



Решение суда



Дело №2-5059/2020

РЕШЕНИЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 декабря 2020 года

г. Сочи

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе: председательствующего судьи Власенко В.А., при секретаре судебного заседания Росляковой К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Центрального районного суда г.Сочи гражданское дело по исковому заявлению Асмаряна Феликса Самвеловича, Абовян Лилит Фрунзиковны, Чебанова Григория Борисовича, Меликсетяна Арама Виленовича, Гуленко (Алешина) Сергея Ричардовича (Сергеевича) к ООО «ИДА» о признании права собственности на недвижимое имущество,

УСТАНОВИЛ:

Асмарян Ф.С., Абовян Л.Ф., Чебанов Г.Б., Меликсетян А.В., Гуленко (Алешин) С.Р. с исковым заявлением к ООО «ИДА» о признании права собственности на квартиры, расположенные в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г.Сочи, ул.Пасечная, д.30.

В обоснование заявленных требований указали, что между истцами (участниками долевого строительства) и ООО «ИДА» (далее - Застройщик) были заключены договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163 по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30.

В соответствии с условиями заключенных договоров Застройщик взял на себя обязательства в предусмотренный договором срок осуществить строительство многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участникам долевого строительства в собственность квартиры, соответствующие описаниям и характеристикам указанным в договоре, а истцы взяли на себя обязательства оплатить обусловленную договором цену и принять квартиры. Истцы денежные обязательства перед ответчиком выполнили в полном объеме, что подтверждается платежными документами. Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30 фактически возведен ответчиком, как завершенный строительством объект.

Отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г.Сочи от 27.01.2020 проведена инвентаризация дома. При этом возведенный объект, по мнению истцов, в целом соответствует проектно-сметной документации, в части квартир произведен ремонт, имеются все необходимые коммуникации для жизнедеятельности. В связи с данными обстоятельствами истцы просят признать за ними право собственности на квартиры, расположенные в доме 30 по улице Пасечная в городе Сочи.

В судебное заседание представитель истцов не явился, представив суду заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, заявленные требования просил удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «ИДА» в судебное заседание так же не явился, представив суду заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи и представитель администрации города Сочи в судебное заседание не явились.

Согласно ч.5 ст.167 ГПК РФ стороны вправе просить суд о рассмотрении дела в их отсутствие и направлении им копий решения суда.

Решение суда

Суд принимает решение о рассмотрении дела в отсутствие сторон по имеющимся в деле материалам.

Изучив материалы дела и представленные сторонами доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что требования истцов подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Как установлено судом, ООО «Ида» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:49:0202022:163, площадью 1705 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, 30 на основании договора аренды земельного участка от 23.07.2010г., о чем сделана запись в ЕГРН от 14.08.2010 №23-23-50/071/2010-530, который перезаключен 09.07.2019.

На основании полученного градостроительного плана ООО «ИДА» была обеспечена подготовка проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом» и получено два положительных заключения государственной и негосударственной экспертиз по инженерным изысканиям и проектной документации, а также все исходно-разрешительные документы, предусмотренные ч.7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Сочи был выдан градостроительный план земельного участка согласно которого, принадлежащей на праве аренды ООО «Ида» земельный участок располагается в территориальной зоне по ПЗиЗ – Ж 4 (многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров).

Вид разрешенного использования земельного участка – многоквартирный жилой дом.

ООО «ИДА» было получено разрешение на строительство, которое было заменено разрешением на строительство от 16.03.2012, в соответствии с которым приступил к строительству многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30 на земельном участке, с кадастровым номером 23:49:0202022:163.

На основании указанного разрешения ООО «Ида» была вправе построить - 13 этажей+подвал, площадь застройки 635,8 кв.м, общая площадь строения -9200,3 кв.м, строительный объем-27803,3 куб.м.

Как следует из материалов дела между Асмариан Ф.С., Абовян Л.Ф., Чебанов Г.Б., Меликсетян А.В., Гуленко (Алешин) С.Р. и ООО «ИДА» были заключены предварительные договоры и договоры долевого участия в строительстве многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163 по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30.

В соответствии с условиями заключенных договоров Застройщик взял на себя обязательства в предусмотренный договором срок осуществить строительство многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участникам долевого строительства в собственность квартиры, соответствующие описаниям и характеристикам указанным в договоре, а истцы взяли на себя обязательства оплатить обусловленную договором цену и принять квартиры.

Истцы денежные обязательства перед ответчиком выполнили в полном объеме, что подтверждается платежными документами, имеющимися в материалах дела. Данные обстоятельства сторонами не оспариваются.

В соответствии со ст.4 Федерального закон о 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства)

Решение суда

обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Пасечная, дом 30 фактически возведен ответчиком, как завершенный строительством объект.

Отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г.Сочи от 27.01.2020 проведена инвентаризация (инвентарный номер 57582) и изготовлен технический паспорт домовладения.

Согласно подготовленному техническому паспорту фактически построен многоквартирный дом число этажей 17, в том числе 1 подземный цокольный этаж, площадь застройки 730,9 кв.м, строительный объем – 40755,0 куб.м.

Как следует из материалов дела, ООО «ИДА» обратилось в Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу: г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная,30, согласно статье 55 Градостроительного кодекса РФ, а так же п.5.4. Решения Городского Собрания гор. Сочи от 29.12.2009 №202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», с приложением всех необходимых документов для принятия положительного решения.

Согласно ответа за исх.№21.01-21/5099 от 17.02.2020 администрацией города Сочи было отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона №214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закон о 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, по смыслу вышеназванных положений закона застройщик не вправе передать объект участнику долевого строительства, а последний лишен возможности оформить свое право собственности на объект.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Согласно части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением,

утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Отказ в выдаче ООО «ИДА» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию препятствует оформлению законных прав истцов на приобретенные объекты недвижимости.

При таких обстоятельствах, судом с целью установления фактических обстоятельств, имеющих юридическое значение для разрешения спора по существу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которых поручено эксперту ООО «ПСФ «КапРемСтрой» Каминскому Д.О.

Согласно выводам заключения эксперта №95/10/20 от 23.10.2020 возможно эксплуатировать жилые помещения, квартиры за №№:3; 7; 45; 83; 108; 123; 128; 131 в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163, по адресу: г.Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, дом 30.

При эксплуатации указанных квартир не создается угроза безопасности третьих лиц, не затрагиваются права и законные интересы третьих лиц, в том числе не создается угроза жизни и здоровью при эксплуатации указанных помещений.

Возможность безопасной эксплуатации выше указанных помещений, квартир, расположенных в составе многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163, по адресу: г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная, дом 30 обусловлена соблюдением: СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»; Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 декабря 2016 года N 883/пр).

Помещения для проживания граждан, квартиры за №№: 3; 7; 45; 83; 108; 123; 128; 131 в имеющихся характеристиках, в составе многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163, по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, дом 30 соответствуют требованиям, предъявляемым к квартирам в соответствии с Жилищным кодексом РФ, ст.16, ч.3, а также соответствуют требованиям ст. 15 Жилищного кодекса РФ, п.2, а именно отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, следовательно, пригодны для постоянного проживания граждан с правом регистрации в них.

Кроме того, согласно выводам заключения эксперта №23/06/20 от 02.06.2020 и заключения эксперта №47/07/20 от 31.07.2020, которые были получены в рамках рассмотрения гражданского дела №2-1655/2020 по исковому заявлению Потокиной О.В., Писаренко И.А. и других к ООО «Ида», Юкинян А.Н., Охрименко Н.Р., Кегеян Р.И., Маркарян З.Р. о признании права собственности на недвижимое имущество и встречному иску Юкинян А.Н., Охрименко Н.Р., Кегеян Р.И. к ООО «Ида» о признании права собственности на недвижимое имущество, многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163, по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пасечная, дом 30 соответствует СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 декабря 2016 года N 883/пр).

При строительстве здания многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163, по адресу: г.Сочи, Центральный район,

ул. Пасечная, дом 30 исполнены требования строительных, в том числе антисейсмических норм, соблюдение которых исключает обрушение конструктивных элементов исследуемого здания, исполнены требования Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: ст.7 «Требования к механической безопасности», ст.8 «Требования к пожарной безопасности», ст.13 «Требования энергетической эффективности зданий и сооружений», в соответствии с чем отсутствует опасность для жизни и здоровья граждан.

Объект построен в соответствии с градостроительным планом в пределах отведённого земельного участка 23:49:0202022:163, в соответствии с чем не создаёт препятствий гражданам в пользовании соседними участками и строениями, следовательно, права третьих лиц не нарушаются.

Обстоятельства соответствия спорного дома требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, имеет высокую сейсмостойкость и не создает угрозу жизни и здоровью граждан установлены решением Центрального районного суда г.Сочи Краснодарского края от 05.08.2020, которое вступило в законную силу 07.09.2020.

В соответствии с частью 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, т.е. имеют преюдициальное значение.

Многоквартирный дом построен в пределах границ правомерного земельного участка с кадастровым номером 23:49:0202022:163, площадью 1705 кв.м. по адресу: г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная, дом 30 с отступом во внутреннее пространство указанного земельного участка.

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии с положениями статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Основываясь на выводах эксперта, суд находит, что объект по своим архитектурно-планировочным решениям соответствует градостроительному плану земельного участка, соответствует действующим противопожарным нормам и правилам, жилой дом отвечает требованиям энергоэффективности, соответствует градостроительному регламенту земельного участка, установленному в составе Правил землепользования и

Решение суда

застройки части территории муниципального образования город-курорт Сочи, соответствует требованиям градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, имеет высокую сейсмостойкость и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Многоквартирный дом является новой вещью, выстроен в полном соответствии с выданным разрешением на строительство, разрешенным использованием земельного участка, соответствует предъявляемым к ним требованиям действующего законодательства, не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

В соответствии с п.1 ст.11 Гражданского кодекса РФ суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав. Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными в законе. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. Необходимым условием выбора того или иного способа защиты нарушенного или оспоренного права является обеспечение восстановления нарушенного права. В противном случае право на заявленный иск в рамках данного конкретного дела у истца отсутствует, и заявленные иски требования удовлетворению не подлежат. Требуя применить конкретный способ защиты, истец должен доказать, что иным способом восстановить его право невозможно – применяемый способ защиты должны быть необходимым и достаточным для восстановления нарушенного права и не должен причинять ответчику вред, поскольку в противном случае речь имеет место превышении пределов защиты, влекущее неоправданное нарушение прав ответчика.

При таких обстоятельствах суд находит возможным в целях защиты прав и законных интересов участников долевого строительства удовлетворить в полном объеме иски требования истцов.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Асмаряна Феликса Самвеловича, Абовян Лилит Фрунзиковны, Чебанова Григория Борисовича, Меликсетяна Арама Вилеповича, Гуленко (Алешина) Сергея Ричардовича (Сергеевича) к ООО «ИДА» о признании права собственности на недвижимое имущество, удовлетворить.

Признать право собственности на следующие помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202022:163 по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Пасечная, 30 и обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в городе Сочи на основании настоящего решения, технических планов, подготовленных на основании настоящего решения и актов приема-передачи квартир, поставить на государственный кадастровый учет и осуществить государственную регистрацию права собственности помещений в многоквартирном доме за указанными ниже гражданами:

квартира №3: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 65,7 кв.м., в том числе жилая 65,7 кв.м. Помещение расположено на втором этаже многоквартирного дома – Чебанов Григорий Борисович;

квартира №7: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 57,7 кв.м., в том числе жилая 57,7 кв.м. Помещение расположено на втором этаже многоквартирного дома – Чебанов Григорий Борисович;

квартира №45: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира.

Решение суда

Наименование: квартира. Площадь помещения: 38,7 кв.м., в том числе жилая 38,7 кв.м. Помещение расположено на шестом этаже многоквартирного дома – Абовян Лилиит Фрунзиковна;

квартира №83: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 85,6 кв.м., в том числе жилая 85,6 кв.м. Помещение расположено на десятом этаже многоквартирного дома – Меликсетян Арам Виленович;

квартира №108: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 85,4 кв.м., в том числе жилая 85,4 кв.м. Помещение расположено на двенадцатом этаже многоквартирного дома – Асмарян Феликс Самвелович;

квартира №123: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 85,6 кв.м., в том числе жилая 85,6 кв.м. Помещение расположено на четырнадцатом этаже многоквартирного дома – Меликсетян Арам Виленович;

квартира №128: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 87,6 кв.м., в том числе жилая 87,6 кв.м. Помещение расположено на четырнадцатом этаже многоквартирного дома – Меликсетян Арам Виленович;

квартиру №131: Назначение помещения: жилое. Вид жилого помещения: квартира. Наименование: квартира. Площадь помещения: 59,0 кв.м., помещение расположено на пятнадцатом этаже многоквартирного дома – Гуленко (Алешин) Сергей Ричардович (Сергеевич).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда через Центральный районный суд города Сочи в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий



Решение суда



Акт приема-передачи

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

квартиры в доме по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30, кв. 131

г. Сочи

«22» декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИДА», в лице внешнего управляющего Бисерова Дмитрия Гелиевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-12053/2015-2/117-Б, именуемый в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и гражданин Гуленко Сергей Ричардович, паспорт серии 03 14 № 611122, выдан Отделом управления по городу Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном районе 11.06.2014 код подразделения 230-010, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, город Сочи, ул. Гранатная, дом 4, кв. 115, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Решением Центрального районного суда гор. Сочи № 2-5059/2020 от «10» декабря 2020 года многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30, введен в эксплуатацию.
2. Дому присвоен почтовый адрес: 354068 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30.
3. Квартире № 131, расположенной на 15 этаже в многоквартирном жилом доме по почтовому адресу: 354068 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30, на основании данных БТИ, присвоен фактический номер 131.
4. По результатам обмера БТИ квартира № 131, расположенная на 15 этаже в многоквартирном жилом доме, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30, имеет следующие характеристики: общая площадь квартиры 59,0 кв. м, в том числе: жилая 27,6 кв. м.
5. В соответствии с Договором № 131 участия в долевом строительстве жилого дома от «18» ноября 2011 года, (далее по тексту – Договор), «Застройщик» передал, а «Участник» принял в фактическое владение в собственность квартиру № 131, (далее по тексту – «Квартира»), по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пасечная 30, имеющую следующие характеристики: общая площадь жилого помещения 59,0 кв. м, в том числе: жилая 27,6 кв. м.
6. Стороны подтверждают, что Квартира соответствует условиям, указанным в Договоре, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
7. В соответствии с условиями Договора Участник произвел оплату цены Договора. Все расчеты между Сторонами по Договору произведены полностью, стороны финансовых и иных претензий друг к другу не имеют.
8. Участник обязуется нести эксплуатационные расходы за Квартиру и оплачивать коммунальные услуги с момента подписания настоящего Акта приема-передачи.
9. Участник обязуется произвести регистрацию права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
10. Участник обязуется самостоятельно не производить переустройства перепланировки Квартиры до оформления прав собственности. После оформления прав собственности на Квартиру условия и порядок переустройства, перепланировки Квартиры (в том числе установка/удаление перегородок) производится в установленном действующим законодательством порядке.
11. Настоящий акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



/Бисеров Д.Г./

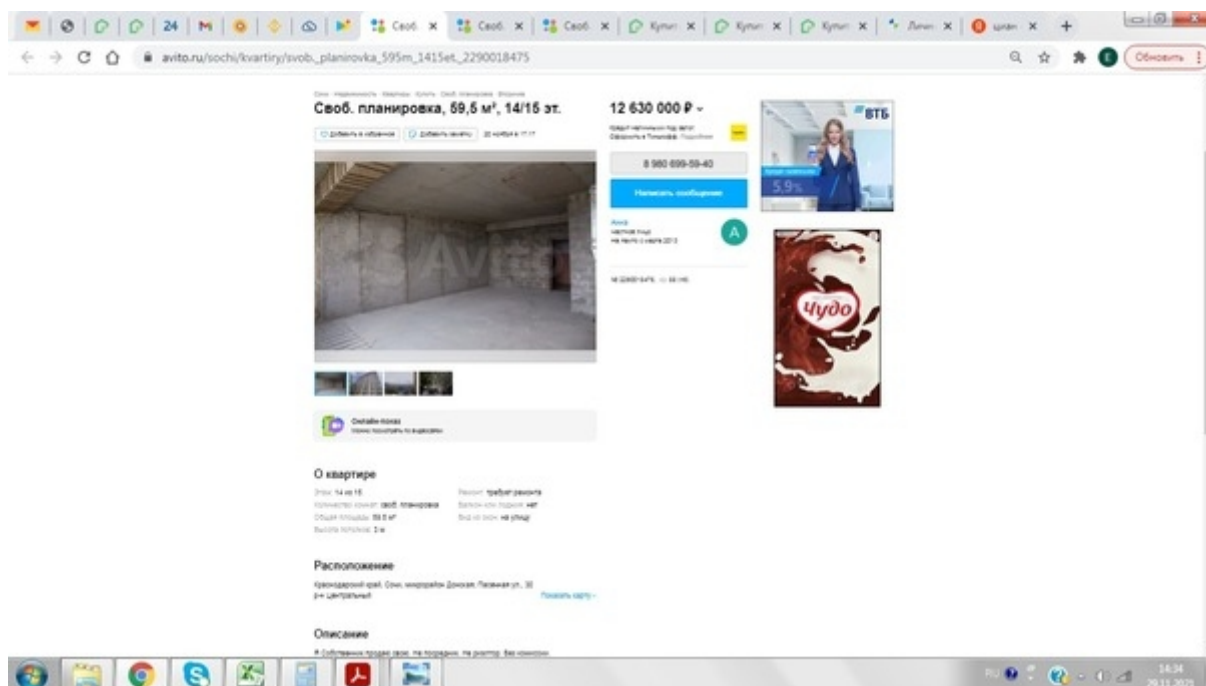
Участник

Гуленко Сергей Ричардович

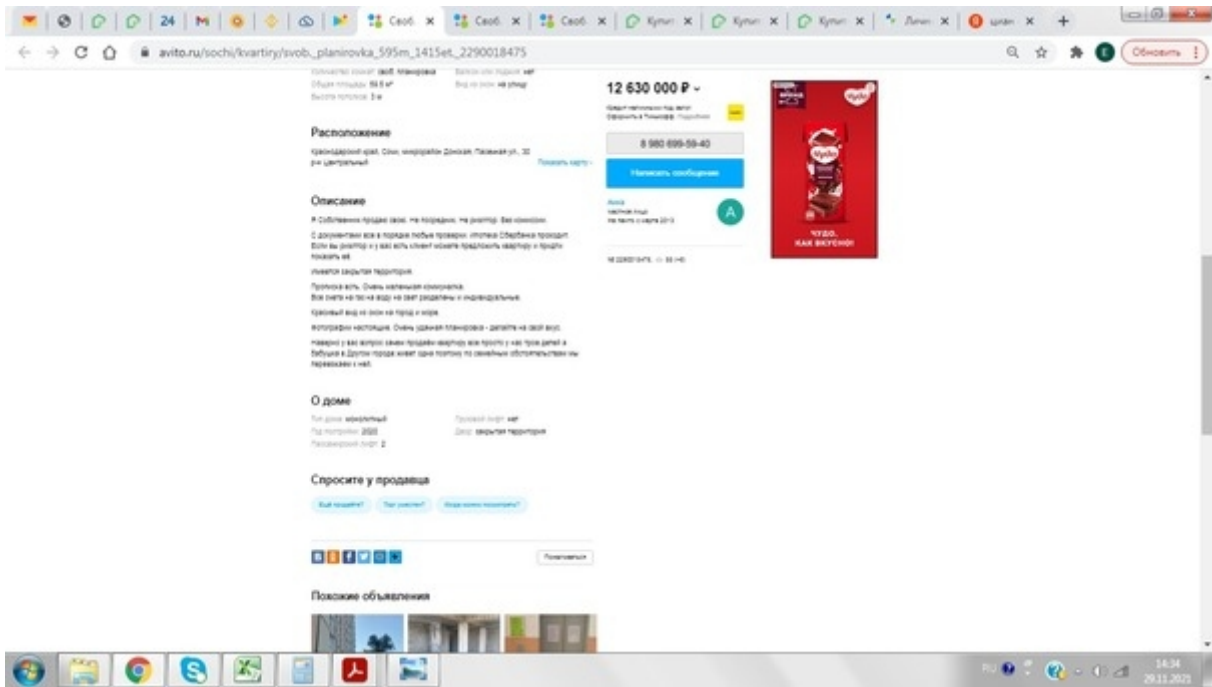
Гуленко /Гуленко С.Р./

14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

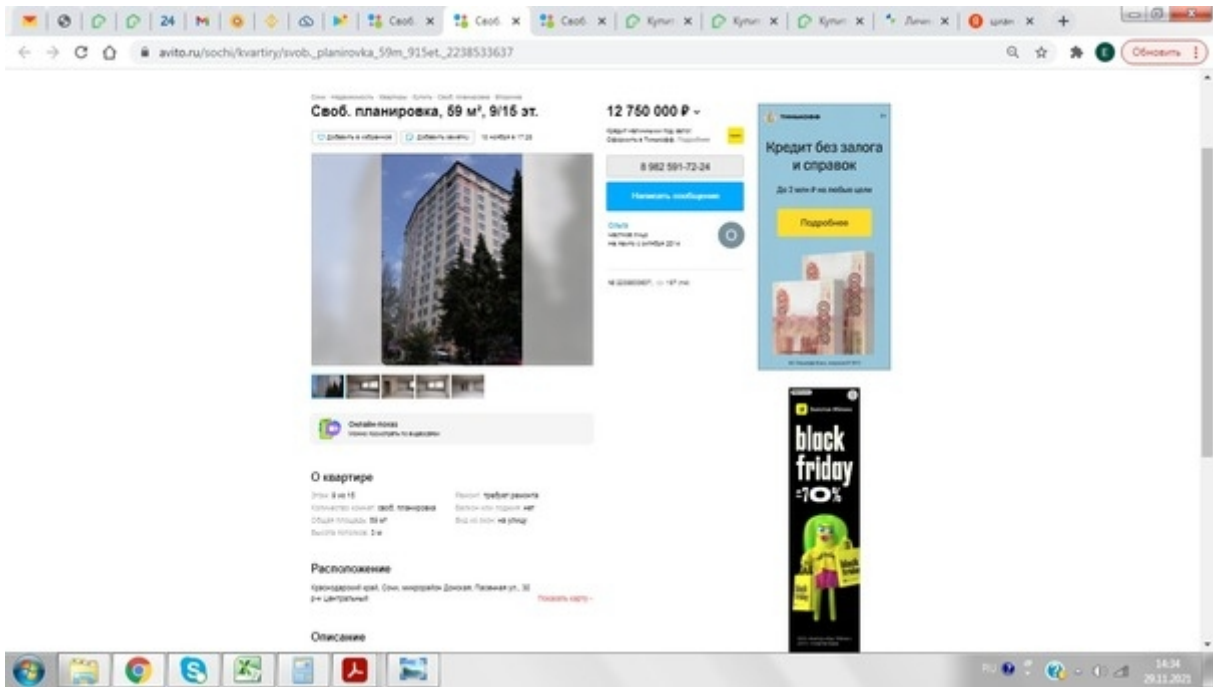
Аналог 1



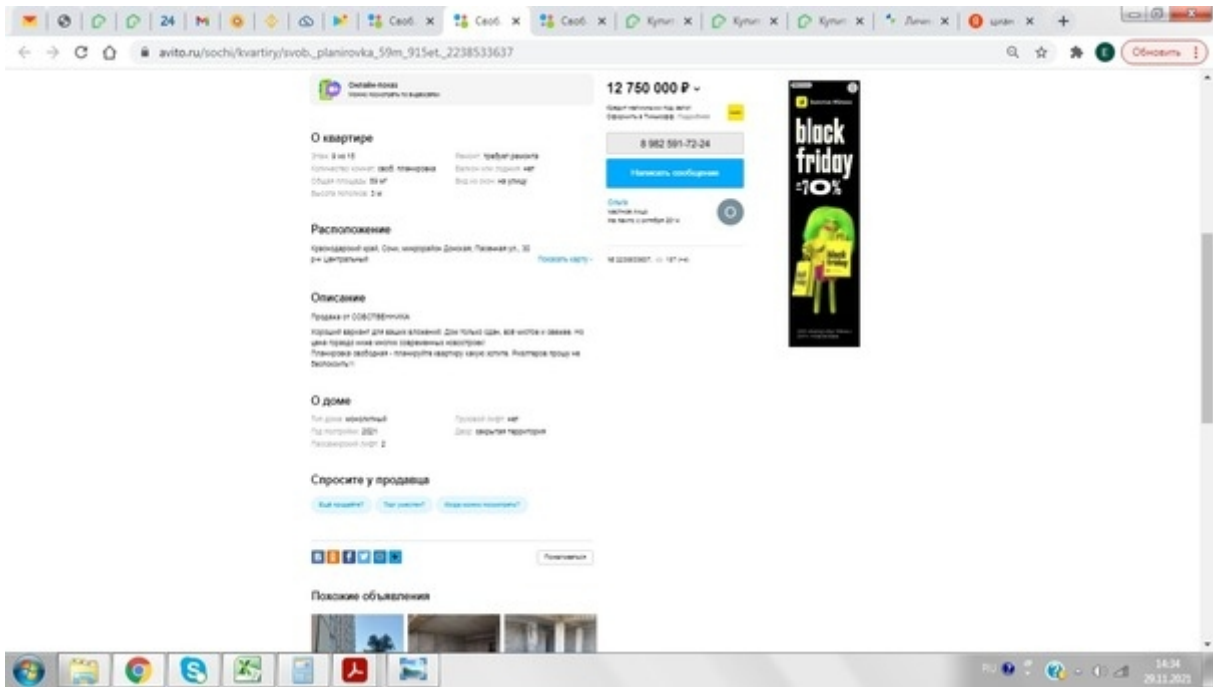
Аналог 1



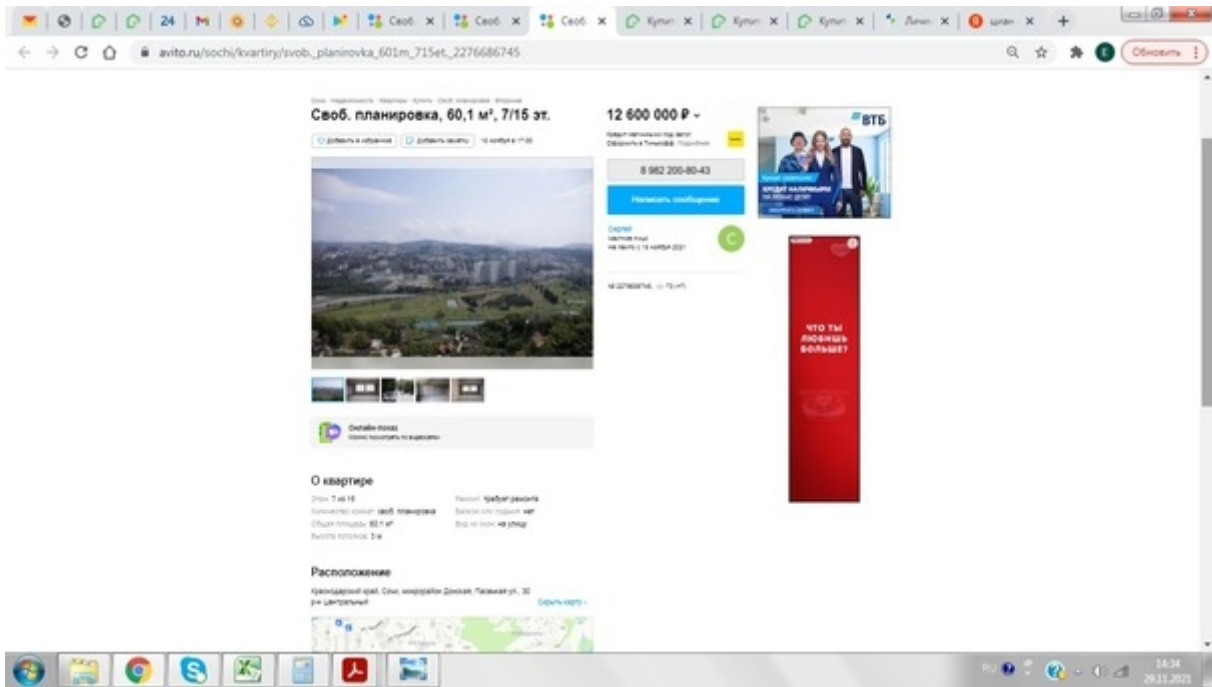
Аналог 2



Аналог 2



Аналог 3



Аналог 3

