



# АЦОК

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Адрес: 350002 г. Краснодар, ул. Садовая, 49

Тел./факс: +7(861) 251-1619, +7(861) 251-1620

E-mail: center\_ocenki@mail.ru

Веб-сайт: www.ocenkauga.ru

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор



Барсук Т.В.

## ОТЧЕТ

### № 6849/13

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

**Адрес объекта оценки:** Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237

**Дата проведения оценки:** 17 мая 2013 г.

**Дата составления отчета:** 17 мая 2013 г.

**Заказчик:** Ерофеев Евгений Валерьевич

**Краснодар  
2013**

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
6.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ.....	8
6.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	8
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПРОЧИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....	10
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
8.2. АНАЛИЗ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ.....	23
8.3. ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	25
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	28
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	28
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	28
СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	30
ПРИЛОЖЕНИЕ А - ОСНОВНЫЕ СТОИМОСТНЫЕ ФАКТОРЫ .....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ Б - ТЕРМИНОЛОГИЯ ОТЧЕТА.....	32
ПРИЛОЖЕНИЕ В - КАРТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	35
ПРИЛОЖЕНИЕ Г - ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
ПРИЛОЖЕНИЕ Д - ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ Е - ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА .....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж - ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	67

## Сопроводительное письмо

**Уважаемые господа!**

На основании договора от 17 мая 2013 г. нами произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, находящейся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237

Результаты оценки, проведенные расчёты и анализ для объекта оценки приведены в отчёте, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

**3 150 000** (Три миллиона сто пятьдесят тысяч) **рублей**, что эквивалентно **100 265** долл. США.

Ликвидационная стоимость объекта оценки составляет:

**2 520 000** (Два миллиона пятьсот двадцать тысяч) **рублей**, что эквивалентно **80 212** долл. США.

Курс доллара на **17.05.2013 г.** Составляет **31,4166** руб., по курсу ЦБ РФ

Проведенная оценка и оформленный отчет выполнены в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции на 01.07.2006), Федеральными стандартами оценки ФСО 1-3, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254-256, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз оценщиков».

С уважением,  
Директор



**Т. В. Барсук**

## 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	
	квартира	3	6	65,1	38,7	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
Нет		Нет		Нет		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитально-го ремонта	Физический износ здания, %	
	Панельные	9	1978	-	32% - по техническому паспорту, по состоянию на 02.02.2009 г. по методу срока жизни: составляет 23,3%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населённый пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв	
	Краснодарский край	-	Город Краснодар, Карасунский округ		улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237	
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки в Банке Жилищного Финансирования					
Заказчик оценки	Ерофеев Евгений Валерьевич паспорт серии 08 06 №646670, выдан 17.08.2007 г., Отделом УФМС России по Хабаровскому краю в Железнодорожном р-не гор. Хабаровска, код подразделения: 270-002. Зарегистрирован: Российская Федерация, Хабаровский край, город Хабаровск, Индустриальный район, улица Шевчука, дом №30А, квартира 12					
Основание оценки	Договор б/н от «17» мая 2013 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		
	ООО	«Аналитический центр оценки и консалтинга»		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Садовая, д. 49, тел. (861) 251-16-19, 251-16-20, 251-16-21		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (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
Барсук Татьяна Валентиновна	11	0471	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»	Свидетельств о № 471 от 17.02.2012 г.	5 06 0132 14 00001 900704 от 24.01.2013 г., Страховая компания ООО «БИН Страхование», действителен с 10.02.2013 г. по 09.02.2014 г. Лимит ответственности 3 000 000 руб.	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 148352, от 27.06.2001г., выдан Кубанским государственным технологическим университетом
паспорт серии 03 12 №081235, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Западном округе гор. Краснодара, дата выдачи 03.08.2012 г., код подразделения 230-004						
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчета		
	17.05.2013 г.		17.05.2013 г.	17.05.2013 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	3 150 000		нет	Нет		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	3 150 000			2 520 000		

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

Т. В. Барсук

Отчет утвердил директор

Т. В. Барсук



## 2. Задание на оценку

---

**Объект оценки:** Объект недвижимости – трехкомнатная квартира, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Карасунский округ, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237

**Имущественные права на объект оценки:** Собственником оцениваемой квартиры является — Албог Александр Александрович, вывод сделан на основании:

– Свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 23-АЕ №746528 от 29.04.2009 г.;

**Цель оценки:** Определение рыночной и ликвидационной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки):** Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости имущества в целях принятия решения о кредитовании под залог оцениваемого имущества в Банке Жилищного Финансирования

**вид стоимости:**

рыночная и ликвидационная стоимость в соответствии с определением 135 ФЗ в действующей редакции

**Дата оценки:** 17 мая 2013 г.

**срок проведения оценки (дата определения стоимости объекта оценки):**

17 мая 2013 г.

**допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

таковые отсутствуют, допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки определенные в ходе оценки приведены в соответствующем разделе.

## 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

---

**Сведения о заказчике:**

Ерофеев Евгений Валерьевич  
паспорт серии 08 06 №646670, выдан 17.08.2007 г., Отделом УФМС России по Хабаровскому краю в Железнодорожном р-не гор. Хабаровска, код подразделения: 270-002.  
Зарегистрирован: Российская Федерация, Хабаровский край, город Хабаровск, Индустриальный район, улица Шевчука, дом №30А, квартира 12

**Сведения об исполнителе:**

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:  
Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический центр оценки и консалтинга»  
Место нахождения - 350002, г. Краснодар, ул. Садовая, 49  
ОГРН 1032307152272, дата присвоения 06.02.03 г.

Страховой полис ООО «БИН Страхование» №5 06 0132 14 00001 900701, срок действия по 09.02.2014 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

тел./факс: 251-16-19, 251-16-20, 251-16-21

e-mail: center\_ocenki@mail.ru

сайт: <http://www.ocenkauga.ru>

Компания предоставляет оценочные услуги уже более 10 лет, с 1997 года. Преобразовавшись в 2000 году в общество с ограниченной ответственностью, АЦОК расширил спектр и географию оказываемых услуг, основная специализация компании:

- управленческий консалтинг;
- оценка всех видов собственности (недвижимости, бизнеса, техники и т.п.);
- разработка концепции развития объектов недвижимости.

Качество работы обеспечивается высокой квалификацией сотрудников компании и подтверждается позициями во всех рейтингах оценочных компаний:

- РА «Эксперт» - «компания имеет высокий уровень делового потенциала, высокое качество оценочных услуг и опыт работы в различных отраслях и сферах экономики»;
- Рейтинг оценочных компаний «Юниправэкс» - «присвоен наивысший рейтинговый индекс, компания характеризуется как финансово-устойчивая и динамично развивающаяся, обладает безупречной деловой репутацией, имеет значительный корпоративный ресурс, высокое конкурентное преимущество, привлекательный имидж, перспективные точки роста»;
- Рейтинг журнала «Деньги» проводимого среди оценочных компаний России, компания входит в двадцатку лидеров - наиболее надежных и успешных оценочных фирм РФ.

#### **Сведения об оценщике:**

Оценщик Барсук Татьяна Валентиновна,

- член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» (регистрационный номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков: №0471) с 17.02.2012 г. (свидетельство о членстве № 471), реестр оценщиков НП СРО «Деловой Союз оценщиков» размещен на сайте <http://www.srodso.ru/default.aspx>
- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП №148352 от 27.06.2001 г.,
- ответственность оценщика застрахована на 3 000 000 рублей в ООО «БИН Страхование», срок действия страховки до 09.02.2014 года (полис № 5 06 0132 14 00001 900704);
- стаж работы в оценочной деятельности - 11 лет.

Кроме того, у юридического лица заключены трудовые договора со следующими оценщиками:

Оценщик Леб Александр Владимирович,

- член НП СРО «Деловой Союз оценщиков» (регистрационный номер в едином государственном реестре саморегулируемой организации оценщиков: №0486) с 27.02.2012г (Свидетельство о членстве №468), реестр оценщиков НП СРО «Деловой Союз оценщиков» размещен на сайте <http://www.srodso.ru/default.aspx>
- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП № 631074 от 31.10.04 г.;
- гражданская ответственность оценщика застрахована на 3 000 000 рублей в ООО «БИН Страхование», срок действия страховки до 09.02.2014 года (полис № 5 06 0132 14 00001 900703);
- стаж работы в оценочной деятельности - 7 лет

Оценщик Егоров Михаил Владимирович,

- член НП «СМАОс» (регистрационный номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков: №0001) с 04.05.2007 г. (свидетельство о членстве № 74), реестр оценщиков НП «СМАОс» размещен на сайте [www.smao.ru](http://www.smao.ru)
- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП № 197177 от 05.10.01 г.;
- гражданская ответственность оценщика застрахована на 3 000 000 рублей в ООО «БИН Страхование», срок действия страховки до 09.02.2014 года (полис № 5 06 0132 14 00001 900702);
- стаж работы в оценочной деятельности - 10 лет.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Не привлекались.

## **4. Допущения и ограничивающие условия**

---

Результат оценки ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщики там, где это возможно, делают ссылки на источник информации для того, что бы пользователь отчета мог сам определить степень достоверности исходной информации.
2. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на состояние и правовое положение объекта оценки, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
3. Данная оценка действительна лишь на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов, которые могут произойти после этой даты, и таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. Данный отчет и результаты оценки стоимости являются конфиденциальными и предназначены только для использования Заказчиком. Следовательно, в соответствии с существующей практикой мы не берем на себя ответственности перед какой-либо другой стороной в отношении всего или части содержания данного отчета.

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

---

Проведенная оценка и оформленный отчет выполнены в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №256;
- Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №255;
- Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков», утверждёнными Решением собрания членов Президиума НП «Деловой союз оценщиков» (Протокол №2 от 11.10.2010г.);
- ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов»
- ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчёта об оценке»
- ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества»
- Правила ДСО

Данные стандарты в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции) являются обязательными, так же выполняются все остальные требования указанного федерального закона.

## **6. Описание объекта оценки**

---

Объектом оценки является объект недвижимости - трехкомнатная квартира, находящаяся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237

Описание объекта составлено на основании физического осмотра, проведённого Оценщиком на дату оценки и предоставленных документов. Перечень документов,

используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 23-АЕ №746528 от 29.04.2009 г.;
- Копия технического паспорта жилого помещения (квартиры), составленный по состоянию на 02.02.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 05.02.2009 г.;
- Договор дарения от 03.03.2009 г.

### 6.1. Местоположение и локальное окружение

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Карасунский округ, ГМР
Местоположение в микрорайоне	центр
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой массив
Транспортная доступность	хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (не более 1 км)	Предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, отделения банка
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Экологическая обстановка района	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении промышленных предприятий нет
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршрутные такси, автобусы, троллейбусы
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Состояние близлежащей территории хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города см. в приложении В

### 6.2. Описание оцениваемого объекта

Общая характеристика здания:

Показатель	Описание характеристики показателя
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237
Тип здания	многоквартирный панельный жилой дом
Год постройки	1978
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Материал наружных стен	Панельные
Материал перегородок	Гипсолитовые
Материал перекрытий	Железобетонное
Тип фундамента	Столчатые сваи
Состояние здания	Хорошее
Физический износ	32% - по техническому паспорту, по состоянию на 02.02.2009 г. по методу срока жизни: составляет: Ифиз = срок фактический/срок жизни жилого здания, (источник информации: <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt</a> ): 35/150=0,233 следовательно, физический износ составляет: 23,3%
Техническое обеспечение здания	Отопление - центральное, электричество — скрытая проводка, водопровод — от городской сети, канализация - общесплавная, горячее водоснабжение - центральное, ванна — с горячей водой, газоснабжение - сетевое, телефон — скрытая проводка, лифт — пассажирский, вентиляция — естественная по каналам.
Организованная стоянка личного транспорта	Стихийная парковка
Количество этажей в здании	9
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие лифта в доме	Есть, пассажирский
Внешний вид фасада здания	Хорошее

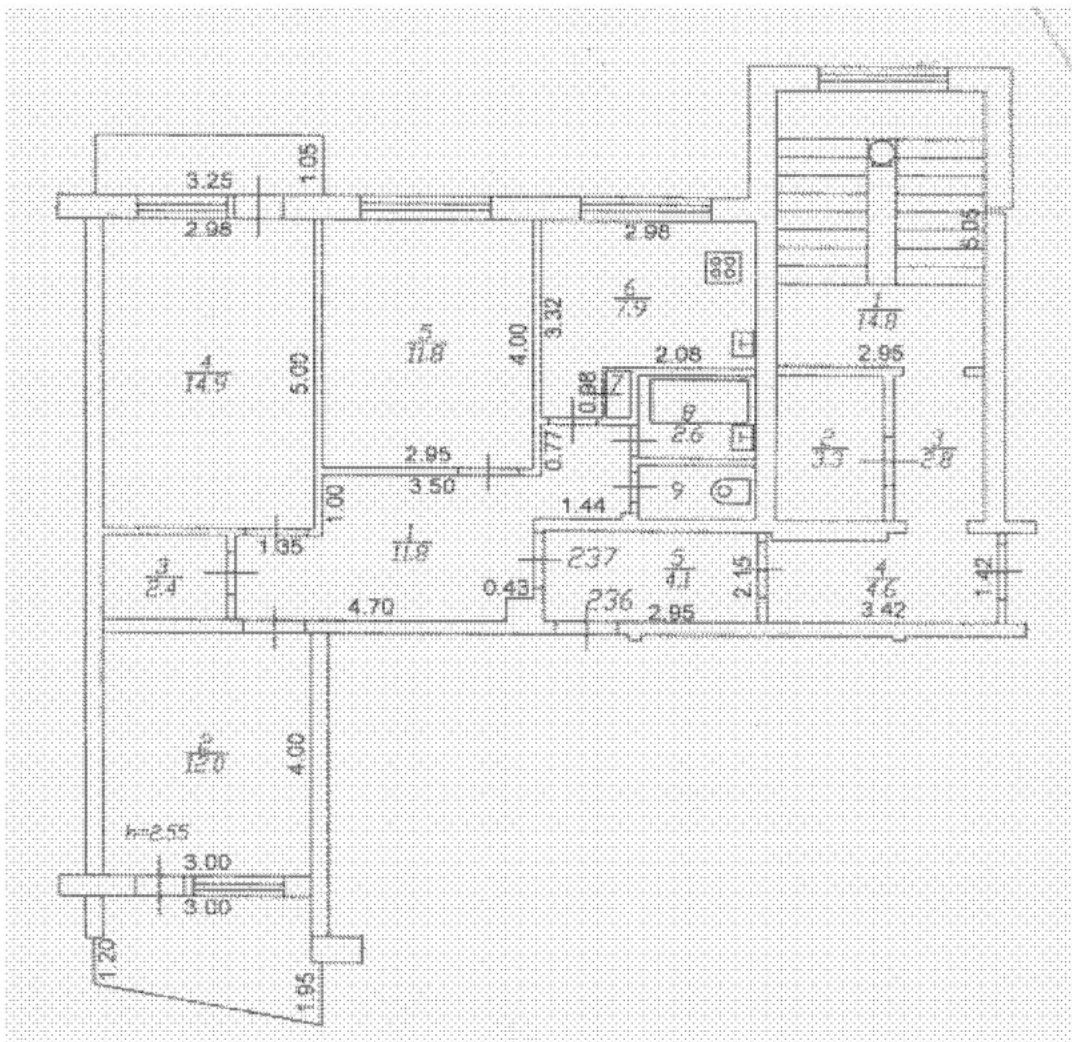


<b>Дополнительная существенная информация</b>	Кровля находится в хорошем состоянии. Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается. Дом не находится в аварийном состоянии и не находится на учёте на кап. ремонт
---	---

**Характеристика объекта оценки:**

<b>Показатель</b>	<b>Описание характеристики показателя</b>
<b>Этаж расположения</b>	6
<b>Количество квартир на этаже</b>	2
<b>Количество комнат в квартире (изолированность)</b>	3, изолированные
<b>Площадь, кв. м: общая/жилая/вспомогательная</b>	65,1 кв.м/ 38,7 кв.м/ 26,4 кв.м.
<b>Количество жилых комнат, их площадь, кв. м.</b>	жилая комната инв. №2 — 12,0 кв.м., жилая комната инв. №4 — 14,9 кв.м. жилая комната инв. №5 — 11,8 кв.м.
<b>Площадь кухни, кв. м</b>	Кухня — 7,9 кв. м.
<b>Санузел</b>	Раздельный: ванная — 2,6 кв.м., туалет — 1,2 кв.м.
<b>Высота потолков, м</b>	2,55 м
<b>Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м</b>	26,4 кв.м.: Прихожая — 11,8 кв.м., кладовая — 2,4 кв.м., ванная — 2,6 кв.м., туалет — 1,2 кв.м., кухня — 7,9 кв.м., шкаф — 0,5 кв.м.
<b>Наличие балкона, лоджии, кв.м.</b>	Балкон — 3,4 кв.м., лоджия — 4,8 кв.м.
<b>Внутренняя отделка</b>	Проёмы оконные - металлопластиковые, дверные — деревянные, входная — металлическая. Полы: в ванной, туалете, кухне - плитка, во всех остальных комнатах — паркет, ковролин. Стены: в туалете, ванной — плитка, в остальных комнатах — обои. Потолки: во всех комнатах — побелка.
<b>Вид из окна</b>	Прилегающая территория
<b>Слаботочное обеспечение</b>	Телефон
<b>Дополнительные системы безопасности</b>	Металлическая входная дверь в подъезд и в квартиру, домофон
<b>Состояние объекта (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Состояние сантехнического оборудования</b>	Хорошее
<b>Видимые дефекты внутренней отделки</b>	-
<b>Данные о перепланировке</b>	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ
<b>Дополнительная существенная информация</b>	-
<b>Текущее использование</b>	Для проживания
<b>Адресный указатель</b>	Отсутствует
<b>Собственник объекта оценки</b>	Албог Александр Александрович паспорт серии 03 05 №491902, выдан 20.07.2004 г., Управлением Внутренних Дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения: 232-003. Зарегистрирован: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, улица Игнатова, дом №65, квартира 237
<b>Выделенная эл. мощность</b>	220 вольт

### Поэтажный план оцениваемой квартиры



Перепланировка не производилась - квартира соответствует поэтажному плану БТИ.  
Снос здания с переселением не планируется.  
Фотографии оцениваемой квартиры см. в приложении Г.

## 7. Анализ рынка объекта оценки и прочих внешних факторов

Краснодарский край расположен в южной части Российской Федерации, между 43°30' и 46°50' северной широты и 36°30' и 41°45' восточной долготы, занимая западную часть Северного Кавказа и Предкавказья. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юго-востоке - с Карачаево-Черкесской Республикой, на юге - с Республикой Адыгея и Грузией.

Краснодарский край относится:

ко II-му территориальному поясу;

к III-му климатическому району;

к территориям с сейсмичностью 6-9 баллов.

## Анализ цен на квартиры вторичного рынка жилья за I квартал 2013 г.

Для исследования уровня цен на квартиры города Краснодара нами были проанализированы предложения о продаже жилой недвижимости в I квартале 2013 года на открытом конкурентном рынке вторичных квартир города Краснодара.

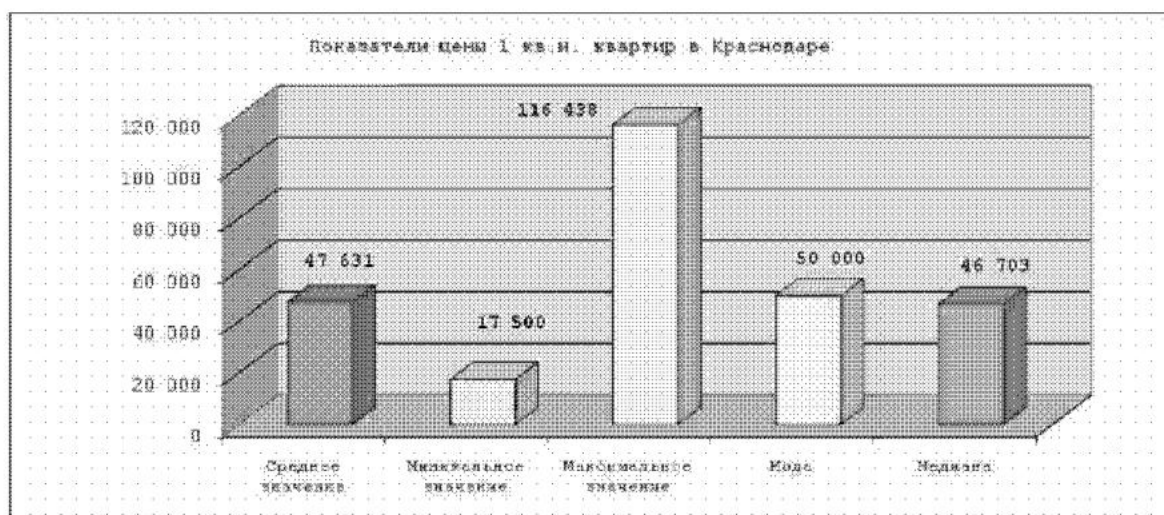
Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда.

После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности. Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

В результате исследования вторичного рынка жилья города Краснодара установлено, что в I квартале 2013 года среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 47 631 руб., что на 1,77 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв.м. I квартала 2012 года.

В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв.м. варьируется в диапазоне от 17 500 руб. до 116 438 руб.



Пять лет назад (в I квартале 2008 года) цена 1 кв.м. общей площади составляла 49 911 руб., что на 4,6 % дороже нынешних цен.

Четыре года назад 1 кв.м. был дороже на 23,6 % (среднее значение цены 1 кв.м. было равно 62 371 руб.), три года назад, т.е. в I квартале 2010 года - дороже на 1,8 % (48 497 руб./1 кв.м.).

В I квартале 2011 года (два года назад) цена 1 кв.м. общей площади квартир была равна 45 745 руб. (т.е. на 4,1 % дешевле), а год назад - 46 190 руб. (на 3,12 % дешевле). Таким образом, среднее значение цены 1 кв.м. квартир Краснодара на протяжении двух лет постепенно увеличивается.

Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета более 50,0 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади.

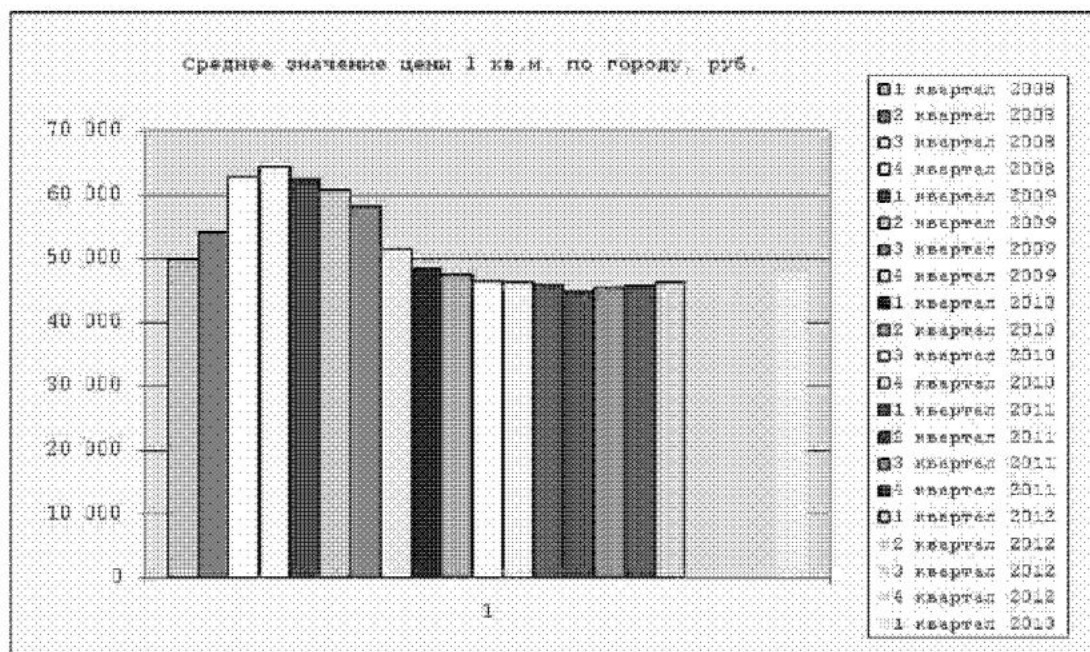
- Центр, Старый Центр - 56 900 руб./1 кв.м.
- район Авроры - 55 318 руб./1 кв.м.
- ФМР, Тургеневский мост - 52 806 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 52 661 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 51 808 руб./1 кв.м.
- Сити-Центр район - 50 855 руб./1 кв.м.
- ШМР - 50 008 руб./1 кв.м.

За 40-49 тыс. руб./кв.м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- ЗИП - 49 837 руб./1 кв.м.
- Мостов р-н - 49 525 руб./1 кв.м.
- Табачная фабрика р-н - 48 927 руб./1 кв.м.
- КСК, ХБК, СБС - 48 914 руб./1 кв.м.
- Репино - 48 403 руб./1 кв.м.
- КМР - 48 125 руб./1 кв.м.
- МХГ, СХИ - 47 565 руб./1 кв.м.

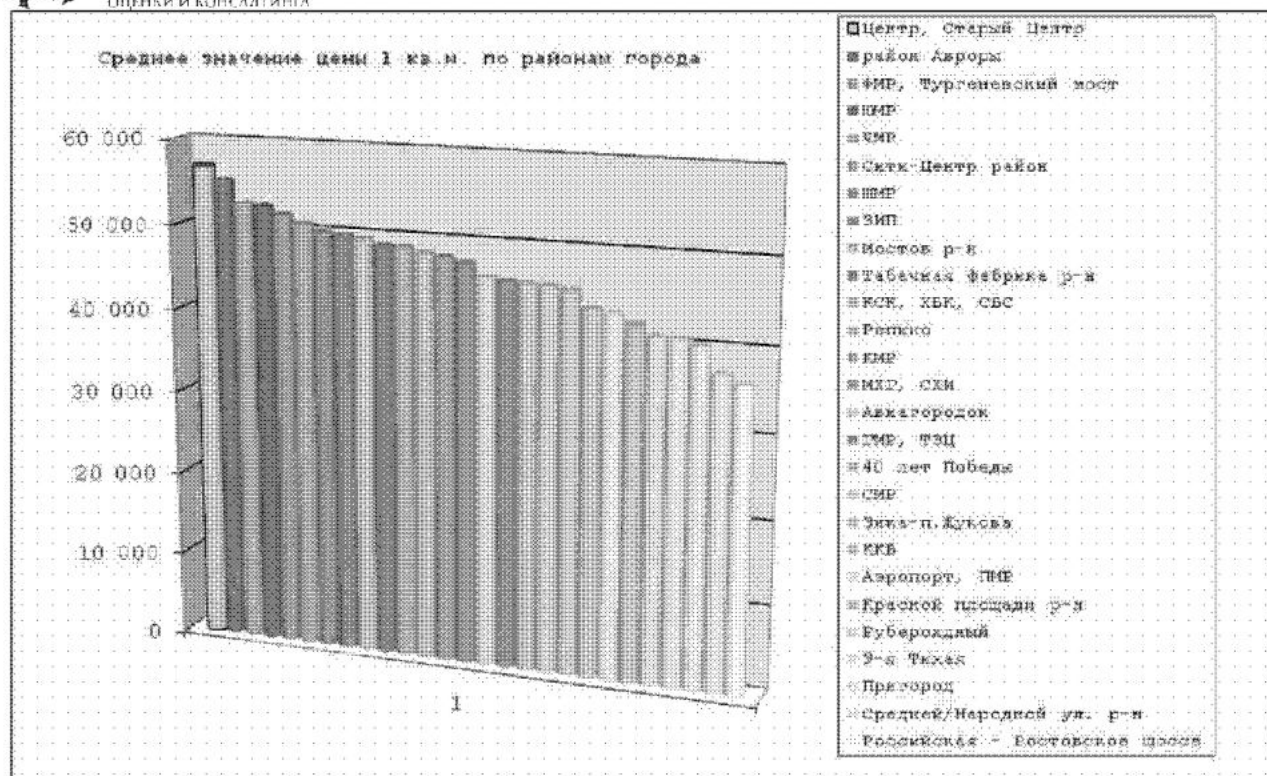


- Авиагородок - 46 179 руб./1 кв.м.
- ГМР, ТЭЦ - 45 849 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 45 802 руб./1 кв.м.
- СМР - 45 638 руб./1 кв.м.
- Энка-п.Жукова - 45 292 руб./1 кв.м.
- ККБ - 43 416 руб./1 кв.м.
- Аэропорт, ПМР - 43 075 руб./1 кв.м.
- Красной площади р-н - 42 025 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 40 849 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 40 753 руб./1 кв.м.
- Пригород - 40 320 руб./1 кв.м.



Самый низкий уровень цен на квартиры оказался в таких районах, как:

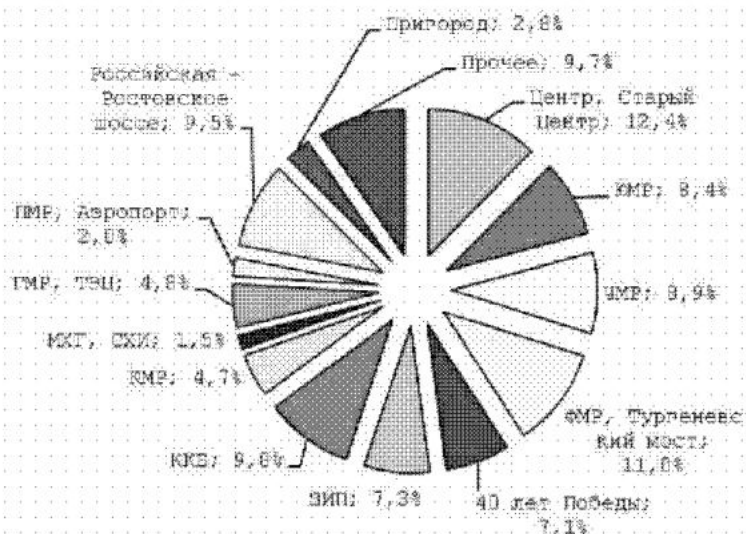
- Средней/Народной ул. р-н - 37 143 руб./1 кв.м.
- Российская - Ростовское шоссе - 36 241 руб./1 кв.м.



По количеству выставленных на продажу квартир в настоящее время лидируют такие районы, как:

- Центр, Старый Центр - 12,4%
- ФМР, Тургеневский мост - 11,0%
- ККБ - 9,8%
- Российская - Ростовское шоссе - 9,5%
- ЧМР - 8,9%
- ЮМР - 8,4%
- ЗИП - 7,3%
- 40 лет Победы - 7,1%
- ГМР, ТЭЦ - 4,8%
- КМР - 4,7%
- Пригород - 2,8%
- ПМР, Аэропорт - 2,0%
- МХГ, СХИ - 1,5%

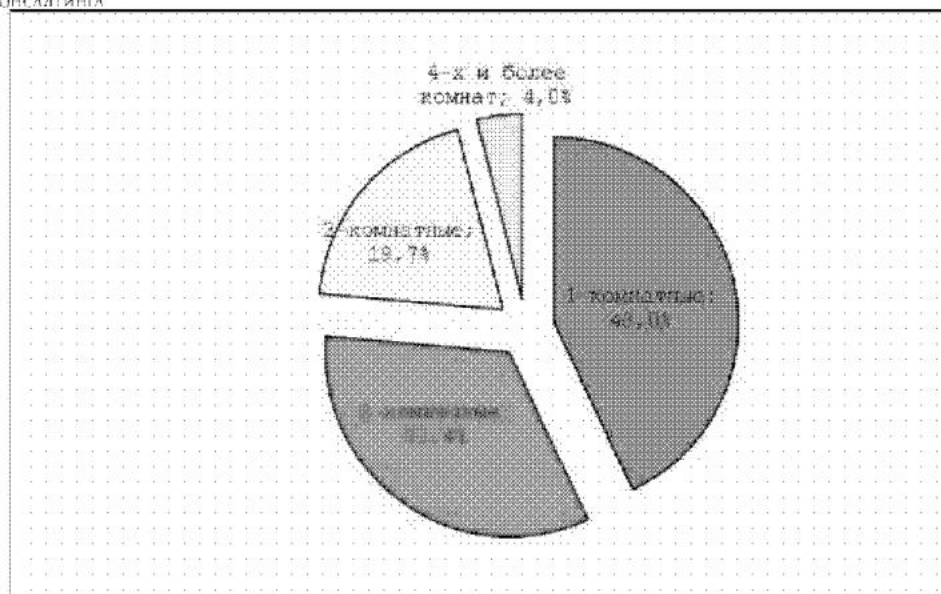
Доля предложений о продаже по районам Краснодара



Остальные 9,7 % предложений распределяются по районам города следующим образом:

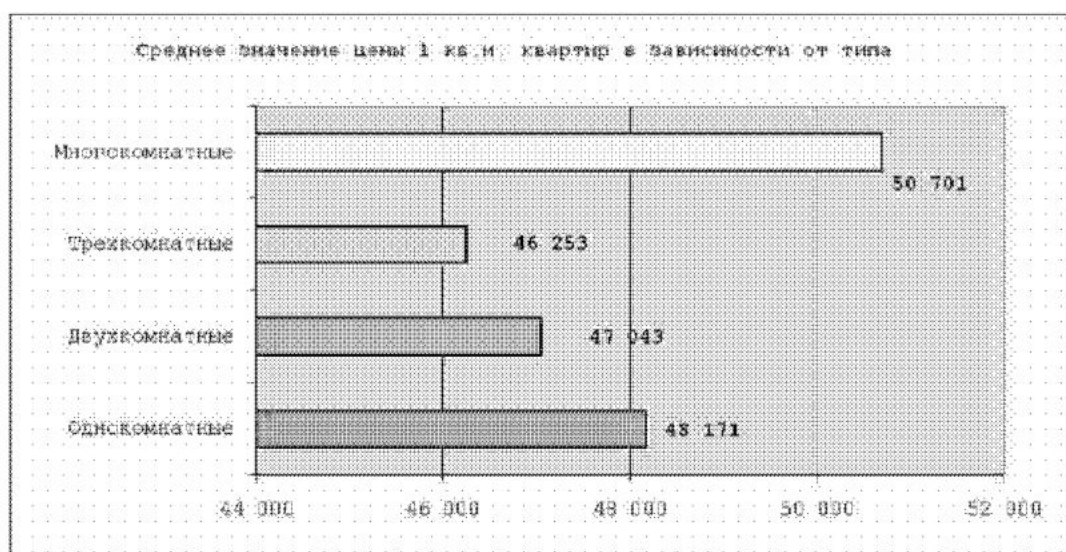
- Энка-п. Жукова - 1,7%
- район Авроры - 1,3%
- СМР - 1,1%
- 9-я Тихая - 1,0%
- КСК, ХБК, СБС - 0,8%
- ШМР - 0,7%
- Мостов р-н - 0,6%
- Авиагородок - 0,5%
- Репино - 0,5%
- Рубероидный - 0,4%
- Сити-Центр район - 0,3%
- Табачная фабрика р-н - 0,3%
- Красной площади р-н - 0,2%
- Средней/Народной ул. р-н - 0,1%

Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 43% предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 33,4 %, а трехкомнатных - 19,7%. Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 4,0 %.



Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв.м. составило 50 701 руб., что на 0,69 % дороже уровня цен предыдущего квартала (в IV квартале 2012 года среднее значение цены 1 кв.м. многокомнатных квартир было равно 50 355 руб.).

Пять лет назад (в I квартале 2008 года) цена 1 кв.м. общей площади составляла 49 532 руб., что на 2,4 % дешевле нынешних цен, четыре года назад – дороже на 21,2 % (среднее значение цены 1 кв.м. было равно 64 331 руб.), три года назад, т.е. в I квартале 2010 года – дороже на 2,6 % (52 037 руб./1 кв.м.). Два года назад цена 1 кв.м. оказалась дешевле уровня нынешних цен на 5,6 %. (48 013 руб./1 кв.м.), а год назад – дешевле на 4,72 % (48 418 руб./1 кв.м.).



Однокомнатные квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета 48 171 руб. за 1 кв.м. В I квартале 2008 года среднее значение цены 1 кв.м. составляло 48 882 руб., что на 1,5 % дороже нынешних цен. Четыре года назад подобный тип недвижимости был дороже уровня цен начала 2013 года на 19,7 % (59 979 руб./1 кв.м.). В I квартале 2010 года однокомнатные квартиры оказались дешевле настоящих цен на 3,2 % (46 667 руб./1 кв.м.), а в I квартале 2011 года – дешевле на 5,8 % (45 513 руб./1 кв.м.). Год назад цена 1 кв.м. составляла 47 012 руб. (дешевле на 2,47 %). По сравнению с IV кварталом 2012 года (47 274 руб./1 кв.м.) сейчас однокомнатные квартиры подорожали на 1,9 %.

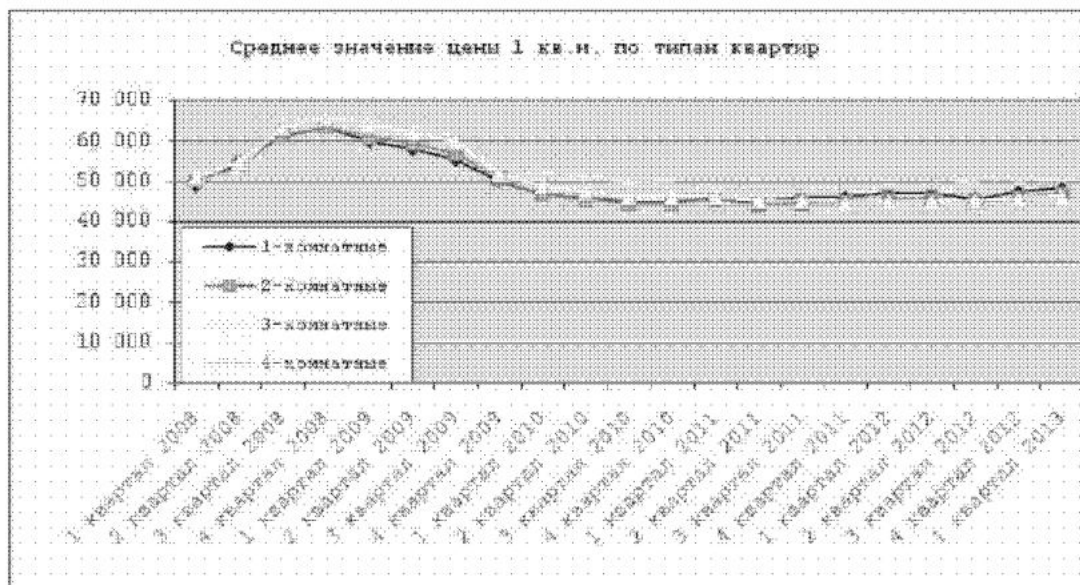
На третьем месте по показателю среднего значения цены 1 кв.м. оказались двухкомнатные квартиры. В настоящее время они выставляются на продажу из расчета 47 043 руб. за 1 кв.м., что на 2,34 % дороже уровня цен предыдущего квартала (в IV квартале 2012 года среднее значение цены 1 кв.м. двухкомнатных квартир было равно 45 969 руб.).

Пять лет назад (в I квартале 2008 года) цена 1 кв.м. общей площади составляла 50 137 руб., что на 6,2 % дороже нынешних цен, четыре года назад – дороже на 23,2 % (среднее значение цены 1 кв.м. было равно 61 254 руб.), три года назад, т.е. в I квартале 2010 года – дешевле на 0,9 % (46 615

руб./1 кв.м.). Два года назад цена 1 кв.м. оказалась дешевле уровня нынешних цен на 3,7 % (45 354 руб./1 кв.м.), а год назад – дешевле на 3,57 % (45 423 руб./1 кв.м.).

На последнем месте по показателю среднего значения цены 1 кв.м. оказались трехкомнатные квартиры: цена 1 кв.м. равна 46 253 руб. По сравнению с концом 2012 года (45 605 руб./1 кв.м.) подобный тип недвижимости подорожал на 1,42 %.

Год назад (в I квартале 2012 года) 1 кв.м. равен 45 049 руб. (на 2,67 % дешевле), два года назад (в I квартал 2011 года) цена 1 кв.м. составляла 46 033 руб. (на 0,5 % дешевле). Три года назад, в I квартале 2010 года среднее значение цены 1 кв.м. трехкомнатных квартир составляло 48 670 руб. (дороже на 5 %, чем сейчас). В I квартале 2009 года подобный тип недвижимости был дороже на 27,6 %: цена 1 кв.м. тогда была равна 63 919 руб. А пять лет назад – дороже на 9,5 % (51 094 руб./1 кв.м.).

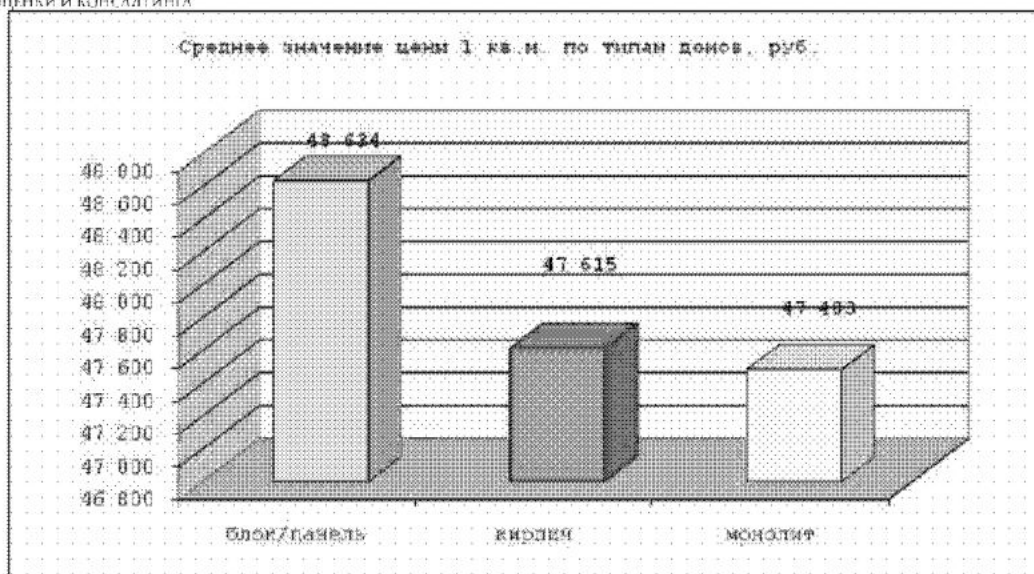


Если рассматривать структуру предложений о продаже в зависимости от материала дома, где расположены продаваемые квартиры, то необходимо отметить, что в настоящее время больше всего квартир продается в кирпичных домах (37,8 % предложений). На втором месте – дома, выполненные из блока и панелей, - 32,2 %. Монолитные дома составили 30 % от общего количества предложений.

Квартиры, расположенные в монолитных домах, выставляются на продажу, в среднем, за 47 403 руб. за 1 кв.м., в блочных или панельных – за 48 634 руб., а в кирпичных – за 47 615 руб.







**Статистические показатели цены 1 кв.м. общей площади квартир города  
Краснодара в I квартале 2013 года**

Район города	Показатели	всего	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	многокомнатные
Центр, Старый Центр	среднее	56 900	56 924	55 365	55 407	59 933
	минимальное	25 714	34 250	30 682	35 053	25 714
	максимальное	116 438	92 308	100 000	116 438	110 044
	мода	55 556	55 556	58 929	60 000	100 000
	медиана	54 688	55 556	54 090	52 661	54 167
район Авроры	среднее	55 318	57 895	53 985	51 991	64 333
	минимальное	35 897	39 796	38 889	35 897	40 845
	максимальное	110 000	83 333	85 106	81 081	110 000
	мода	50 000	50 000	50 000	50 000	55 128
	медиана	53 488	57 454	53 061	50 455	58 654
Сити-Центр район	среднее	50 855	56 272	51 630	48 210	48 821
	минимальное	25 513	42 647	36 620	36 090	25 513
	максимальное	78 947	66 667	78 947	67 427	75 000
	мода	50 000	66 667	50 000	#Н/Д	#Н/Д
	медиана	50 000	57 576	50 000	47 872	50 000
ЮМР	среднее	52 661	55 110	53 357	51 515	50 670
	минимальное	35 433	38 000	35 865	36 441	35 433
	максимальное	90 909	78 125	87 975	72 500	90 909
	мода	50 000	57 500	50 000	50 000	44 872
	медиана	50 676	56 119	51 190	49 419	47 558
ЧМР	среднее	51 808	52 041	53 316	48 837	53 665
	минимальное	34 737	35 000	37 640	34 737	36 585
	максимальное	93 220	75 000	92 308	93 220	89 744
	мода	50 000	50 000	50 000	50 000	62 500
	медиана	50 877	52 566	52 174	48 091	51 581

ФМР, Тургеневский мост	среднее	52 806	51 815	50 681	53 269	55 604
	минимальное	27 273	27 273	33 333	36 242	29 293
	максимальное	115 000	87 234	87 838	95 652	115 000
	мода	50 000	47 872	50 000	50 000	50 000
	медиана	51 037	52 153	50 000	50 773	51 834
40 лет Победы	среднее	45 802	48 602	45 964	43 370	44 966
	минимальное	21 434	21 434	24 265	30 000	22 716
	максимальное	75 724	71 739	75 724	68 571	73 276
	мода	50 000	50 000	40 000	36 111	50 000
	медиана	44 741	48 649	45 977	41 320	43 902
ЗИП	среднее	49 837	48 830	47 018	46 879	68 649
	минимальное	22 255	27 143	22 255	33 750	23 182
	максимальное	115 511	71 429	91 974	110 769	115 511
	мода	50 000	50 000	50 000	38 272	52 000
	медиана	46 835	48 750	46 268	42 903	53 155
ККБ	среднее	43 416	45 295	43 209	41 663	43 686
	минимальное	21 155	21 412	21 155	22 917	24 167
	максимальное	94 444	60 606	66 667	83 333	94 444
	мода	50 000	50 000	46 296	45 833	34 756
	медиана	42 800	44 936	42 862	39 331	42 387
Табачная фабрика р-н	среднее	48 927	51 640	49 225	48 676	42 672
	минимальное	33 333	42 895	33 333	37 500	34 146
	максимальное	77 419	60 000	58 333	77 419	70 833
	мода	50 000	50 000	49 057	#Н/Д	34 959
	медиана	49 057	50 658	49 529	45 714	42 353
ШМР	среднее	50 008	51 818	50 757	49 040	44 523
	минимальное	30 667	37 209	32 500	40 260	30 667
	максимальное	73 171	73 171	63 415	71 277	64 865
	мода	60 000	60 000	57 333	45 260	33 708
	медиана	49 783	51 087	51 528	46 744	44 295
Мостов р-н	среднее	49 525	49 642	49 061	49 471	56 245
	минимальное	26 563	28 571	26 563	34 545	42 453
	максимальное	75 000	70 000	72 727	71 277	75 000
	мода	50 000	50 000	53 333	41 667	#Н/Д
	медиана	49 192	50 000	48 889	47 872	51 282
КМР	среднее	48 125	52 431	48 898	45 283	45 257
	минимальное	24 934	33 333	33 784	30 303	24 934
	максимальное	80 769	80 000	78 571	80 769	80 000
	мода	50 000	50 000	50 000	40 000	38 462
	медиана	46 814	51 539	48 113	43 339	43 755
КСК, ХБК, СБС	среднее	48 914	50 977	49 073	46 113	46 958

	минимальное	30 952	33 333	30 952	33 043	35 714
	максимальное	78 857	69 811	78 857	72 581	58 475
	мода	50 000	51 429	46 667	50 000	#Н/Д
	медиана	47 590	49 787	47 309	45 763	48 747
СМР	среднее	45 638	47 517	45 340	44 035	40 743
	минимальное	23 256	24 000	23 256	24 658	30 303
	максимальное	73 333	73 333	65 315	62 000	50 000
	мода	50 000	51 515	48 889	40 000	35 000
	медиана	45 455	47 000	46 105	42 801	40 668
МХГ, СХИ	среднее	47 565	49 043	48 519	44 694	45 426
	минимальное	25 781	26 000	38 889	25 781	29 412
	максимальное	71 875	71 875	61 905	70 833	62 083
	мода	50 000	50 000	45 833	50 000	48 780
	медиана	47 500	50 000	46 703	45 357	47 024
Авиагородок	среднее	46 179	48 695	46 397	42 486	x
	минимальное	32 727	37 500	39 844	32 727	x
	максимальное	62 500	62 500	61 364	58 140	x
	мода	50 000	55 319	45 833	45 313	x
	медиана	45 652	48 485	45 905	41 679	x
Энка-п.Жукова	среднее	45 292	42 987	43 444	47 455	57 648
	минимальное	21 000	21 000	24 359	24 211	33 999
	максимальное	100 000	75 000	100 000	68 571	91 111
	мода	45 833	48 649	42 302	50 000	65 000
	медиана	44 274	42 651	43 324	45 833	56 667
Репино	среднее	48 403	50 608	47 461	46 887	x
	минимальное	32 609	39 583	37 206	32 609	x
	максимальное	63 000	61 905	62 308	63 000	x
	мода	52 500	52 500	47 500	46 154	x
	медиана	47 500	52 500	46 621	45 055	x
Красной площади р-н	среднее	42 025	36 594	45 062	48 775	x
	минимальное	22 951	25 000	22 951	27 941	x
	максимальное	70 000	50 000	65 000	70 000	x
	мода	52 632	32 000	52 632	#Н/Д	x
	медиана	39 861	35 930	46 191	49 383	x
Средней/Народной ул. р-н	среднее	37 143	39 259	35 732	x	x
	минимальное	23 125	25 000	23 125	x	x
	максимальное	50 000	50 000	48 951	x	x
	мода	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	x	x
	медиана	39 445	40 040	39 240	x	x
9-я Тихая	среднее	40 753	42 122	39 370	39 012	x
	минимальное	22 857	24 783	22 857	31 343	x

	максимальное	62 857	62 857	52 830	58 511	x
	мода	40 000	32 976	40 000	34 043	x
	медиана	40 625	42 303	39 565	37 143	x
ГМР, ТЭЦ	среднее	45 849	46 885	44 707	45 139	47 165
	минимальное	24 615	31 111	28 846	24 615	31 915
	максимальное	75 000	69 444	60 000	65 455	75 000
	мода	50 000	50 000	50 000	50 000	39 063
	медиана	46 250	47 222	45 192	44 559	46 459
Аэропорт, ПМР	среднее	43 075	43 452	43 158	42 441	38 288
	минимальное	23 333	30 952	24 286	23 333	28 571
	максимальное	77 273	77 273	62 687	56 250	47 500
	мода	50 000	31 980	38 060	50 000	#Н/Д
	медиана	43 750	43 219	43 941	43 875	38 793
Российская - Ростовское шоссе	среднее	36 241	33 512	36 397	38 035	38 385
	минимальное	19 967	19 967	22 063	20 290	20 833
	максимальное	81 633	68 421	81 633	75 000	55 319
	мода	41 667	30 000	41 667	33 333	42 742
	медиана	34 823	29 846	34 731	37 434	37 000
Рубероидный	среднее	40 849	44 939	37 434	37 891	x
	минимальное	20 000	29 412	25 000	20 000	x
	максимальное	60 185	60 000	60 185	48 689	x
	мода	43 421	43 421	30 000	40 000	x
	медиана	41 333	43 586	36 170	40 000	x
Пригород	среднее	40 320	42 998	41 592	38 124	33 971
	минимальное	17 500	23 077	20 270	22 727	17 500
	максимальное	106 250	106 250	90 164	60 870	49 628
	мода	40 000	50 000	40 000	37 500	31 967
	медиана	39 474	42 778	40 750	37 705	36 370

### Среднее значение цены 1 кв.в. общей площади по городу в целом:

Период	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные	По городу
1 квартал 2008	48 882	50 137	51 094	49 532	49 911
2 квартал 2008	54 881	53 970	54 720	52 860	54 108
3 квартал 2008	61 359	61 517	63 266	64 775	62 729
4 квартал 2008	63 495	63 536	65 497	65 117	64 411
1 квартал 2009	59 979	61 254	63 919	64 331	62 371
2 квартал 2009	57 869	59 462	62 031	63 267	60 657
3 квартал 2009	55 317	57 091	59 667	60 435	58 128
4 квартал 2009	50 018	50 635	51 876	53 014	51 386
1 квартал 2010	46 667	46 615	48 670	52 037	48 497
2 квартал 2010	45 730	45 491	47 234	50 844	47 325
3 квартал 2010	44 750	44 639	46 005	50 068	46 366
4 квартал 2010	44 694	44 504	46 029	49 302	46 132

1 квартал 2011	45 513	45 354	46 033	48 013	45 745
2 квартал 2011	44 705	44 218	45 146	46 706	44 844
3 квартал 2011	46 126	44 556	45 042	47 269	45 488
4 квартал 2011	46 124	44 790	44 785	47 963	45 601
1 квартал 2012	47 012	45 423	45 049	48 418	46 190
2 квартал 2012	47 050	45 414	45 138	48 362	46 211
3 квартал 2012	45 462	44 905	45 249	50 246	45 784
4 квартал 2012	47 274	45 969	45 605	50 355	46 804
1 квартал 2013	48 171	47 043	46 253	50 701	47 631
<b>1 кв.2013/1 кв.2008</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-4,6%</b>
<b>1 кв.2013/1 кв.2009</b>	<b>-19,7%</b>	<b>-23,2%</b>	<b>-27,6%</b>	<b>-21,2%</b>	<b>-23,6%</b>
<b>1 кв.2013/1 кв.2010</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-1,8%</b>
<b>1 кв.2013/1 кв.2011</b>	<b>5,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,1%</b>
<b>1 кв.2013/1 кв.2012</b>	<b>2,47%</b>	<b>3,57%</b>	<b>2,67%</b>	<b>4,72%</b>	<b>3,12%</b>
<b>1 кв.2013/4 кв.2012</b>	<b>1,90%</b>	<b>2,34%</b>	<b>1,42%</b>	<b>0,69%</b>	<b>1,77%</b>

**Среднее значение цены 1 кв.в. общей площади по районам в зависимости от материала дома:**

Район	блок/панель	кирпич	монолит
Центр, Старый Центр	54 825	57 060	55 306
район Авроры	55 107	57 804	60 619
Сити-Центр район	52 649	50 739	x
ЮМР	53 551	55 702	53 738
ЧМР	52 375	52 728	50 567
ФМР, Тургеневский мост	52 539	54 291	55 855
40 лет Победы	48 146	47 464	47 720
ЗИП	46 824	43 926	54 666
ККБ	43 386	43 327	44 993
Табачная фабрика р-н	54 141	47 607	50 055
ШМР	50 289	50 744	47 521
Мостов р-н	52 250	48 208	52 741
КМР	50 466	51 401	47 912
КСК, ХБК, СБС	50 496	48 793	53 994
СМР	46 724	42 535	45 718
МХГ, СХИ	50 771	45 253	45 794
Авиагородок	48 467	44 692	44 675
Энка-п.Жукова	51 230	41 786	46 766
Репино	49 220	42 708	44 122
Красной площади р-н	53 704	40 502	45 543
Средней/Народной ул. р-н	x	35 910	37 784
9-я Тихая	42 003	39 941	36 617
ГМР, ТЭЦ	48 231	47 468	42 988
ПМР, Аэропорт	47 407	45 428	41 953
Российская - Ростовское шоссе	43 014	32 550	33 683
Рубероидный	46 813	39 905	30 692
Пригород	42 854	41 762	33 270

При анализе также была использована информация следующих источников:  
<http://www.krd.ru/> - сервер администрации и городской Думы города Краснодара;  
<http://kuban.info/> - информационный сервер Краснодарского края;  
<http://www.kraistat.kuban.ru/> - информационный сервер Краснодара;  
<http://www.kubanrealty.ru/>, <http://1rc.ru/>, <http://orsn.rambler.ru> - справочные по недвижимости Краснодарского края;  
<http://www.prisly.ru/>, <http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.atoll-realty.ru>, <http://art-max.biz>,  
<http://akson.boom.ru/>, <http://www.kubanmakler.ru/>, <http://www.kayan.ru>, <http://izkom.ru>,  
<http://www.goodwill.com.ru>, <http://sluzhba-yug.pochta.ru>, <http://www.kubrealty.ru>,  
<http://www.rieltcenterhome.ru>, <http://megapolice-kr.net>, <http://realty.south.ru>, <http://adres777.ru>,  
<http://yugcominvest.narod.ru>, <http://www.agentlex.ru>, <http://www.vega-rielt.ru>,  
<http://ru093.narod.ru>, <http://www.notra-yug.ru>

## **8. Описание процесса оценки объекта оценки**

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Оценка была произведена согласно следующей последовательности определения стоимости объекта оценки:

- 1. Заключение с заказчиком договора на проведение оценки:** на этом этапе Оценщик идентифицировал реальные объекты собственности, и определил связанные с ними юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также выбрана дата оценки.
- 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:** на этом этапе были выявлены и определены размеры и характеристики реальных активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам. Так же на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические, политические и прочие аспекты сложившегося рынка.
- 3. Применение подходов к оценке:** на этом этапе Оценщик исследовал возможные варианты использования объекта оценки и выбрал признанный рынком и соответственно предполагающий наибольшую величину стоимости вариант, в соответствии которым строятся все дальнейшие расчеты. Далее был осуществлен выбор методов оценки и осуществлены необходимые расчетов.
- 4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными методами, Оценщик приходил к выводам об итоговой величине стоимости объекта оценки.
- 5. Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, предоставляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

### **8.1. Анализ наиболее эффективного использования**

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик в данном разделе отчета сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны

в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

На стандартном языке анализа наиболее эффективного использования это формулируется следующим образом:

- *Физически возможные варианты использования:* оцениваемые помещения возможно использовать как недвижимость жилого назначения.
- *Законодательно разрешенные варианты использования:* законодательных ограничений на использование существующих объектов в указанных целях нет.
- *Экономическая целесообразность:* возможно эксплуатировать далее объекты недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного не проводится исходя из целей оценки, рассматривается объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Оценщики изучили специфику, местоположение и состояние объекта и пришли к выводу, что указанные факторы максимально соответствуют текущему использованию (специализированный объект предназначенный для жилья) в качестве жилой квартиры и оно является наилучшим.

## **8.2. Анализ методологии оценки и выбор методов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Обоснованный отказ от применения доходного подхода:

В наибольшей степени данный подход применим при оценке коммерческих объектов. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости в рамках доходного подхода возникает погрешность при определении в денежном выражении выгод, генерируемых объектом оценки, так как в большей степени они несут социальную роль и зависят от

субъективности. Данный факт снижает достоверность (точность) результата, полученного в рамках доходного подхода и может исказить окончательный результат.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснованный выбор конкретных методов сравнительного подхода:

оценка в рамках сравнительного подхода произведена методом прямого сравнительного анализа продаж. Данный выбор был сделан так как рынок аналогичных объектов недостаточно развит для применения статистических методов (слишком малая выборка), а выбранный метод позволяет получать адекватные результаты при наличии хотя бы трех аналогов и кроме того характеризуется легкостью восприятия.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода:

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО 1-3, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254-256, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием,



функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изодрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

### **8.3. Оценка в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем цена выставленного на рынке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО 1-3, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254-256, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный

покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогичных квартирах, выставленных на продажу, проанализированы.

На основе анализа рынка обращения объекта оценки был выделен ряд ценообразующих критериев и определено их влияние на стоимость объекта оценки (см. Приложение А):

- месторасположение
- тип дома
- планировка квартиры
- состояние квартиры

В результате отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектов, после проверки достоверности информации Оценщики остановились на нескольких объектах-аналогах, как наиболее соответствующих оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком в соответствии с результатами анализа рынка и выявленных стоимостных факторов (см. приложение А).

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	
Месторасположение дома	Город Краснодар, ГМР, улица имени Игнатова, дом №65, квартира 237	Город Краснодар, ГМР, улица Благоева	Город Краснодар, ГМР, улица имени Игнатова	Город Краснодар, ГМР, улица Благоева	Город Краснодар, ГМР, улица Гидростроителей	
Цена предложения, руб.	-	3 350 000	2 750 000	3 450 000	3 200 000	
Площадь	общая, кв. м.	65,10	70,0	59,0	70,0	60,0
	жилая, кв. м.	38,70	41,0	36,0	40,0	44,0
	кухня кв. м.	7,90	10,0	8,0	9,0	9,0
цена 1 кв. м, руб.	определяется	47 857	46 610	49 286	53 333	
Источник информации	-	<a href="http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_450885/">http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_450885/</a>	<a href="http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_401656/">http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_401656/</a>	<a href="http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_430341/">http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_430341/</a>	<a href="http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_460046/">http://krasnodar.life-realty.ru/sale/town_460046/</a>	
Этаж/этажность	6/9	1/9	5/10	2/9	5/9	
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Блочный	Блочный	
Тип комнат	из.	из.	из.	из.	из.	
Состояние квартиры	Хорошее	Отличное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	
Сан. узел	Раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	
Балкон	Есть, 1	нет	Есть, 2	нет	Есть, 2	
Лоджия	Есть, 1	Есть, 1	нет	Есть, 1	нет	
Наличие мебели и т.п.	нет	нет	нет	нет	нет	
Дополнительные	нет	нет	нет	нет	нет	

улучшения					
Особые условия	нет	нет	нет	нет	нет
Вид корректировки:					
Месторасположение дома	-	0%	0%	0%	0%
Тип дома	-	0%	0%	0%	0%
Тип комнат		0%	0%	0%	0%
Дата предложения	-	0%	0%	0%	0%
Торг	-	-2%	-2%	-2%	-2%
Этаж	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь квартиры	-	1%	-2%	1%	0%
Площадь кухни	-	0%	0%	0%	0%
Наличие балкона/ лоджии	-	1%	0%	1%	0%
Состояние и уровень отделки квартиры	-	-3%	3%	0%	-3%
Отопление/ канализация	-	0%	0%	0%	0%
Сан. Узел	-	0%	0%	0%	0%
Водоснабжение	-	0%	0%	0%	0%
Наличие перепланировки	-	0%	0%	0%	0%
Наличие мебели и т.п.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость-индикатор: Стоимость за 1 кв. м/руб.	-	46 407	46 107	49 271	50 699
Суммарная величина поправок, %	-	7,0%	7,0%	4,0%	5,0%
Обратный коэффициент (1/суммарное значение поправок)		14,286	14,286	25,000	20,000
Весовые доли	-	21%	19%	34%	26%
Расчет по весовым долям	-	48 440			
Общая площадь квартиры	-	65,1			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		3 150 000			

Полученный результат оценки должен быть округлен до 10 000 рублей, поскольку применяемые методы оценки не могут дать результата более высокой точности. Оценщик особо обращает внимание на то обстоятельство, что все использованные аналоги имеют цены, выраженные с точностью до 10 000 рублей, что характерно для рынка недвижимости.

Таким образом, используя соображения о достоинствах и недостатках примененных подходов оценки в данном конкретном случае, Оценщики пришли к выводу, что оцениваемый объект по состоянию на дату оценки имеет, следующую рыночную стоимость:

**3 150 000руб.**  
**Три миллиона сто пятьдесят тысяч рублей**

## 9. Согласование результатов

### 9.1. Определение рыночной стоимости

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

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

**3 150 000руб.**  
**Три миллиона сто пятьдесят тысяч рублей**

### 9.2. Определение ликвидационной стоимости

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО 1-3, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254-256, 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.

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, - неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов - от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

В рамках данного Отчёта реально не представляется возможным аналитически оценить во времени воздействие всех влияющих на стоимость объекта оценки факторов. Поэтому Оценщик, учитывая терминологию Стандартов оценки, выделил лишь один из них - фактор ограничения времени продажи - и оценил его экспертным путём.

Оцениваемый объект обладает **высокой ликвидностью** так как рынок подобных объектов в Краснодаре достаточно развит, скидка на вынужденность продажи должна быть несколько ниже средней.

Размер корректировочной поправки складывается из следующих факторов, указанных в таблице (см. статью Захаровой М. Ю., Юмановой О. В., Романенко Е. В. «К вопросу об использовании ликвидационной стоимости в процессе оценки», журнал РОО «Вопросы оценки» № 3, 2002 г.):

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	оценка по 10-балльной шкале	диапазон скидки на вынужденность продажи	Применяемая скидка
Срок экспозиции	Высокая	8	$8/47 \times 100\% = 0-17\%$	6%
Инвестиционная привлекательность	Высокая	8	0-17%	1%
Факторы выделения	Средняя	5	0-10,7%	0%
Рыночная стоимость	Средняя	5	0-10,7%	6%
Конъюнктура рынка	Высокая	7	0-15%	0%
Маркетинг	Средняя	5	0-10,7%	3%
Субъективные факторы	Очень высокая	9	0-19%	4%
Суммарная величина		47	0-100%	20%

Анализ этих данных позволил Оценщику сделать вывод о том, что данный актив можно рассматривать как ликвидный, а его ликвидационная стоимость, в случае продажи ее в сроки, меньшие срока экспозиции для аналогичных объектов, может составить 80% от рыночной стоимости, т. е.:

**2 520 000руб.**  
**Два миллиона пятьсот двадцать тысяч рублей**

## Сертификат рыночной стоимости

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

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки ФСО 1-3, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. №254-256, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз оценщиков».
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки:

**3 150 000руб.**  
**Три миллиона сто пятьдесят тысяч рублей**

Исполнители:

Оценщик



**Т. В. Барсуک**

## Приложение А - Основные стоимостные факторы

Вид корректировки (поправки)	Основания введения корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)
Корректировка на условия сделки:	Альтернативная - означает необходимость поиска иного жилья, взамен того, которое продается. Чистая продажа - покупатель не связан ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого.	2%.
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи	Учитывается возможность торга и снижения стоимости объекта путем переговоров Продавца и Покупателя	2-5%
Корректировка на месторасположение	Данная поправка складывается из престижности района, расстоянием до ближайшей станции метро, от ж/д станции, центра города и пр.	2-5%
Корректировки на конструктивные элементы	Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки и аналоги оказывает влияние на стоимость квартиры - квартиры в блочных, панельных домах дешевле чем в кирпичных, кирпично-монолитных.	до 10%
Корректировка на этаж	Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают ее стоимость	Первый этаж - 2-5% Последний этаж - 1-2%
Корректировка на площадь	Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 метров.	Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров и составляет 2-4%
Корректировка на площадь кухни	Данная поправка вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 3 кв.м.	0,5% за каждый кв.м.
Корректировка на наличие балкона/лоджии	Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры	1%-2%
Корректировка на внутреннюю отделку квартиры	Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций	Критерии в соотношен. с квартирой без отделки): Простая - 3-4%. Улучшенная - 7-8%. Высококачественная - 13-17%.
Корректировка на санузел	Наличие отдельного санузла более предпочтительно, чем совмещенного	1%-3%

## Приложение Б - терминология отчета

**1. Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**2. Оценка имущества** - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Примечание.** Основные цели оценки - отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

**3. Объект оценки** - имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 5 ФЗ №135 к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**4. Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Примечание.** В практике оценки имущества используют следующие принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

**5. Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**6. Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**7. Услуга по оценке имущества** - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**8. Этика оценщика имущества** - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

### **Стоимость имущества**

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

**9. Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

### **10. Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**

а) **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

б) **ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;



**в) кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, определяется для целей налогообложения.

#### **11. Подходы к оценке:**

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

**12. Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**13. Дата проведения оценки** – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**14. Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**15. Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**16. Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**17. Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**18.** При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы** отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**19. Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

**Примечание.**

1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**20. Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**21. Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**22. Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**23. Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. А на сделке не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

**24. Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

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

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

**26. Экологическая обстановка в районе** связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т. п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

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

**28. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):** **плохая** – район с плохо развитой инфраструктурой; **хорошая** – район с хорошо развитой инфраструктурой; **отличная** – район с развитой инфраструктурой.

**29. Транспортная доступность** – близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т. д., измеряется в единицах времени.

**30. Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):** плохая, удовлетворительная, хорошая, отличная.

## Приложение В - карта размещения объекта



Рисунок 1. Местоположение объекта на карте края

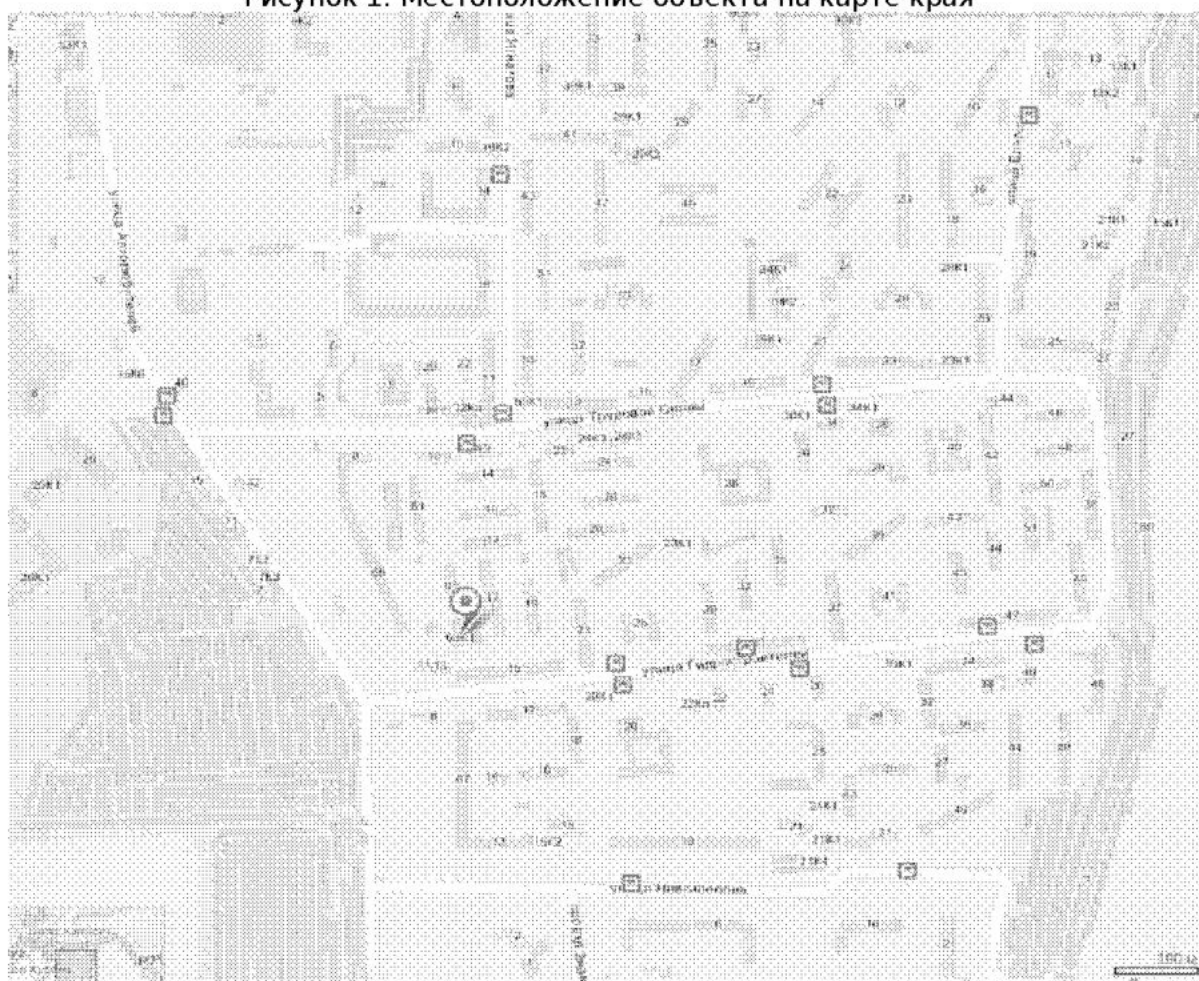


Рисунок 2. Местоположение объекта на карте города

## Приложение Г - Фотографии объекта оценки



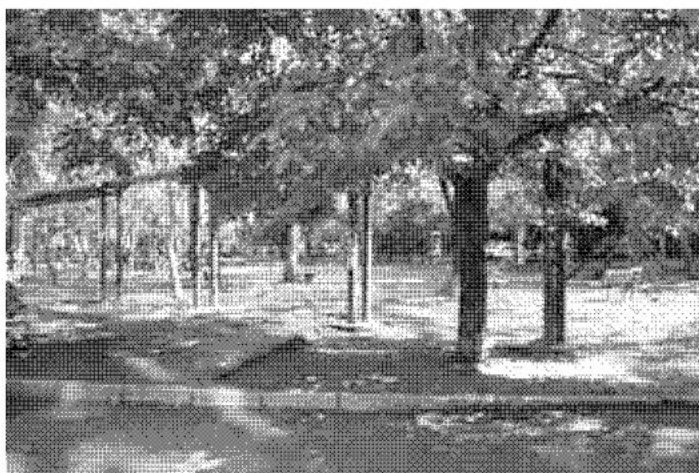
Фасад здания



Фасад здания



Подъездные пути



Прилегающая территория



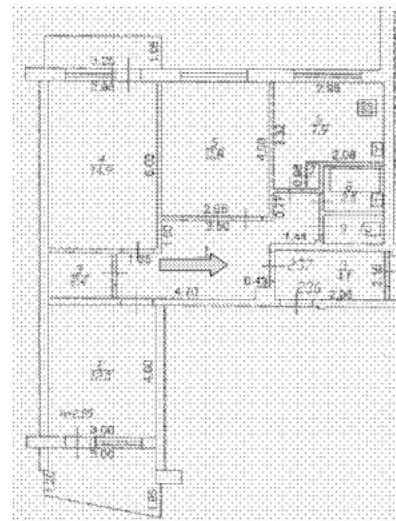
Дверь в подъезд



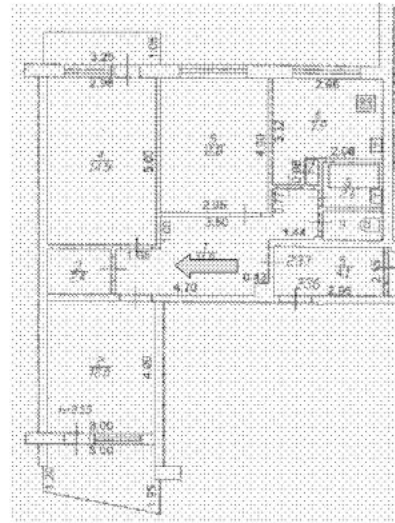
Фрагмент внутренней отделки подъезда



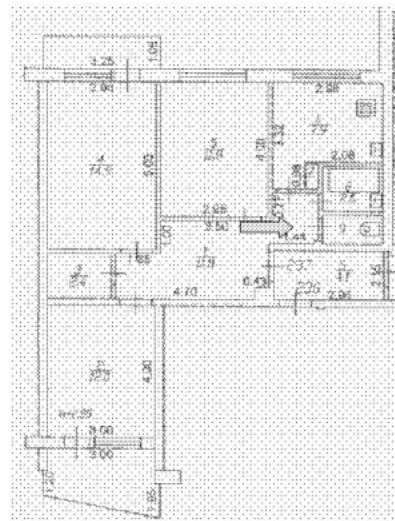
Входная дверь в квартиру



Фрагмент внутренней отделки прихожей

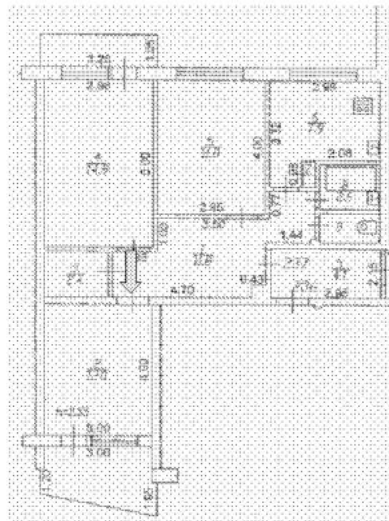


Фрагмент внутренней отделки прихожей

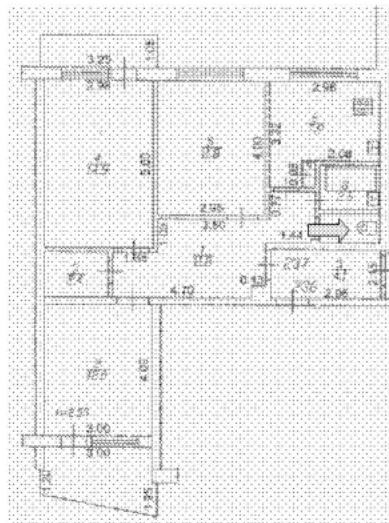


Фрагмент внутренней отделки прихожей





Фрагмент внутренней отделки прихожей



Фрагмент внутренней отделки туалета