

**ООО "Мобильный Оценщик"**

117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43 оф  
704

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 772801001

Тел: 8-495-107-91-80

Эл. почта: [info@ocenka.mobi](mailto:info@ocenka.mobi)

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



# **ОТЧЁТ № 2988600 / 1-200619-726**

## **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

---

Адрес объекта оценки:

**350062 Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.  
им. Смирненко, 37, корпус №2, кв. 268**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**22 июня 2020 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**22 июня 2020 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»**



OCENKA.MOBI

г. Москва, 2020 год

**Содержание**

<b>1</b>	<b>Общие сведения и выводы</b>	<b>3</b>
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	6
1.4	Сведения о заказчике	6
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	9
<b>2</b>	<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>10</b>
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
<b>3</b>	<b>Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость</b>	<b>12</b>
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	12
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в 2019 г.	12
3.1.2	Прогноз основных макроэкономических показателей	13
3.1.3	Главные общественно-политические события 2020 г.	14
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости города Краснодара	16
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	17
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	19
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	19
<b>4</b>	<b>Анализ ликвидности объекта оценки</b>	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Описание процесса, подходов и методов оценки</b>	<b>26</b>
5.1	Этапы проведения оценки	26
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	26
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	27
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	27
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	28
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	29
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	31
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	36
<b>6</b>	<b>Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Фотографии объекта оценки</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Копии объявлений о продаже объектов-аналогов</b>	<b>45</b>
<b>10</b>	<b>Документы на объект оценки</b>	<b>49</b>
<b>11</b>	<b>Документы оценщика</b>	<b>66</b>

**1 Общие сведения и выводы****1.1 Основные факты и выводы**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №2988600 на проведение оценки от 31.10.2019 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Объект оценки: двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 55,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37 к. 2, кв. 268, кадастровый (условный) номер: 23:43:0137001:15287.
<b>Сведения о правообладателях объекта оценки</b>	Варганян Гаяне Гарегиновна
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Собственность, № 23-23/001-23/001/028/2015-1760/2 от 20.08.2015
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	Запрещение, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, в силу закона, Весь объект
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	Не производился
<b>Дата оценки</b>	22 июня 2020 года
<b>Дата составления отчета</b>	22 июня 2020 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	22 июня 2020 года - 22 июня 2020 года
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки</b>	69,5725 руб./долл. США
<b>Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Сравнительный подход</b>	4 127 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	4 127 000 (Четыре миллиона сто двадцать семь тысяч) рублей 59 300 (Пятьдесят девять тысяч триста) долларов США
<b>Ликвидационная стоимость</b>	3 423 000 (Три миллиона четыреста двадцать три тысячи) руб. 49 200 (Сорок девять тысяч двести) долл. США
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: \_\_\_\_\_ **Виноградов А.Н.**

Отчёт утвердил руководитель: \_\_\_\_\_ **Шарапова М.А.**

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	2-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 55,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37 к. 2, кв. 268, кадастровый (условный) номер: 23:43:0137001:15287.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	2-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 55,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37 к. 2, кв. 268. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 10 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Собственность, № 23-23/001-23/001/028/2015-1760/2 от 20.08.2015
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность, № 23-23/001-23/001/028/2015-1760/2 от 20.08.2015. Обременения: Запрещение, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, в силу закона, Весь объект. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Вид представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости</b>	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
<b>Сокращённый срок экспозиции объекта оценки</b>	3 мес.
<b>Рыночный срок экспозиции объекта оценки</b>	6 мес.
<b>Условия продажи и форма организации проведения торгов</b>	Информация отсутствует
<b>Дата оценки</b>	22 июня 2020 года
<b>Дата составления отчета</b>	22 июня 2020 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	22 июня 2020 года - 22 июня 2020 года
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</b>	Осмотр не производился

**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации**

Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.

**Необходимость привлечения отраслевых экспертов**

Отсутствует.

---

### 1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43 оф 704
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 772801001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 190E0B40R3848 от 24.09.2019 г., выдан САО «ВСК», на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г
Сведения об оценщике	
ФИО	Виноградов Антон Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО "СФСО", рег. №559, Свидетельство № 559 от 01.06.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г., рег. № 000504).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010710-1 от 17.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 190E0B40R4135 выдан САО «ВСК» от 24.10.2019 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия 24.10.2019 г. по 23.10.2020 г.
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: info@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28-Е, оф. 411; эл. почта: smolensk@nkce.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

### 1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 997950001
Юридический адрес	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

## 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них».
- Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. Планировка квартиры соответствует предоставленному поэтажному плану.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

## 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "СФСО";

## 1.7 Термины и определения

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

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

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

*Метод оценки* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

*Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

*Цена объекта оценки* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

*Итоговая величина стоимости* объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

*Типичный рыночный срок экспозиции* объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции* объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчётная 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 (ФСО №2).

*Затраты* на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).



*Наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

*Аренда* (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

## **1.8 Используемые материалы**

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 9):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/330551106 от 27.05.2020г.
2. Кадастровый паспорт от 25.03.2015г
3. Технический план помещения 10.03.2015г.
4. Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 29.10.2014 г.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	350062 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, дом 37 к. 2, кв. 268
Объекты транспортной инфраструктуры	«Симиренко» (маршрутка) 190 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Удовлетворительная
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, магазин, поликлиника
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

### 2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2014
Возраст здания, лет	6
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	119
Физический износ, %	5% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2020 - 2014) / 125 \times 100\% = 5\%$
Кол-во этажей в здании	15
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во подъездов в доме	3
Состояние внешней отделки	Хорошее
Лифт	Есть

<b>Информация об аварийности здания</b>	По результатам визуального осмотра здание находится в хорошем состоянии, таким образом, по мнению Оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу и капитальному ремонту с отселением.
<b>Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт</b>	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
<b>Дополнительная информация о здании</b>	Отсутствует

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9025198>

### 2.3 Характеристика объекта оценки

<b>Количество комнат</b>	2
<b>Этаж</b>	5
<b>Общая площадь с учётом летних помещений, м<sup>2</sup></b>	58,9
<b>Общая площадь без учёта летних помещений, м<sup>2</sup></b>	55,6
<b>Жилая площадь, м<sup>2</sup></b>	36,1
<b>Площадь кухни, м<sup>2</sup></b>	10
<b>Вспомогательные помещения</b>	12,8
<b>Балкон/лоджия, площадь</b>	балкон
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Без отделки
<b>Необходимые ремонтные работы</b>	Не требуются
<b>Коммуникации и инженерные системы</b>	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: центральное (закрытая система); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: вытяжная вентиляция
<b>Наличие перепланировки</b>	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
<b>Поэтажный план</b>	
<b>Текущее использование объекта</b>	Жилое помещение
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Отсутствует

### 3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

#### 3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

##### 3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в 2019 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 <sup>1)</sup>	101,1 <sup>2)</sup>				102,1 <sup>2)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства <sup>4)</sup> , млрд рублей	5461,3 <sup>5)</sup>	104,1 <sup>6)</sup>	488,8 <sup>5)</sup>	105,8 <sup>7)</sup>	58,2 <sup>8)</sup>	99,8 <sup>6)</sup>	94,5 <sup>7)</sup>	57,9 <sup>8)</sup>
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 <sup>9)</sup>	100,1 <sup>9)</sup>	104,9 <sup>9)</sup>
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	609,1 <sup>5)</sup>	96,9 <sup>6)</sup>	58,6 <sup>5)</sup>	95,3 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>8)</sup>	118,6 <sup>6)</sup>	110,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>8)</sup>
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 <sup>11)</sup>	100,7 <sup>2)</sup>				105,1 <sup>2)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 <sup>5)</sup>	107,2 <sup>6)</sup>	46285 <sup>5)</sup>	106,3 <sup>7)</sup>	99,4 <sup>8)</sup>	110,3 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	100,5 <sup>8)</sup>
реальная		102,5 <sup>6)</sup>		102,7 <sup>7)</sup>	99,1 <sup>8)</sup>	107,4 <sup>6)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	100,0 <sup>8)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 <sup>13),14)</sup>	94,7	3,5 <sup>13)</sup>	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 <sup>14)</sup>	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).  
2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.  
5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.  
6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.  
9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
10) В фактически действовавших ценах.  
11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.  
12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).  
13) Предварительные данные.  
14) В среднем за месяц.

Источник информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-12-2019.pdf>.

### 3.1.2 Прогноз основных макроэкономических показателей

Тенденция к укреплению рубля, сложившаяся в конце прошлого и сохранившаяся в начале текущего года, отразилась в обновленном макропрогнозе Минэкономразвития: среднегодовой прогноз по курсу российской валюты к доллару повышен.

Как сообщил "Интерфаксу" источник, знакомый с направленной в пятницу на межведомственное согласование новой редакцией прогноза, теперь Минэкономразвития ждет среднегодовой курс на уровне 63,9 руб./\$1 против 65,7 руб./\$1 в сентябрьской версии.

Укрепление рубля в IV квартале (на 3,9% в номинальном выражении) и в январе 2020 г. (61,7 руб./\$1 в среднем за месяц по сравнению с 62,9 руб./\$1 в декабре) происходило на фоне продолжающегося притока средств нерезидентов на рынок, цитирует источник документ Минэкономразвития. С учетом динамики начала года ведомство "укрепило" прогноз по курсу рубля в среднем за год, подчеркнув при этом, что к концу 2020 г. "ожидается постепенное ослабление рубля".

В дальнейшем рубль ждет некоторое ослабление, но оно будет плавным, следует из прогноза Минэкономразвития. Реализация бюджетной политики в соответствии с "бюджетными правилами" позволит ограничить влияние тенденций на внешних рынках на внутриэкономические параметры, полагает министерство. В этих условиях динамика курса рубля к иностранным валютам в номинальном выражении "будет определяться прежде всего инфляционным дифференциалом между Россией и странами - торговыми партнерами", цитирует источник "Интерфакса" документ Минэкономразвития. В итоге с уровнем около 66 руб./\$1 в 2021 г к 2024 г. рубль опустится до 67-68 руб./\$1 в 2024 г. (с учетом ожидаемого ослабления доллара на прогнозном горизонте), отмечает Минэкономразвития. Министерство сохранило в базовом сценарии прогноза 66,1 руб./\$1 в 2021 году с постепенным ослаблением российской валюты до 67,4 руб./\$1 в 2024 году.

Минэкономразвития повысило прогноз по росту ВВП в базовом сценарии на 2020 год до 1,9% с 1,7% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"Ожидаемый темп роста ВВП на 2020 год был повышен по сравнению с базовым вариантом сентябрьского прогноза с учетом оценки эффекта мер, содержащихся в послании президента РФ Федеральному собранию", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

При этом прогноз по росту на 2021-2024 годы остался прежним - 3,1% в 2021 году, 3,2% в 2022 году, 3,3% в 2023-2024 годах.

Как сообщалось, рост ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,4 % в 2019 году (после 2,5 % в 2018 году), что несколько выше официального прогноза на прошлый год (1,3%).

Инфляция продолжит торможение и летом приблизится к двухпроцентной отметке, составив 2,2-2,3% год к году в июне-июле.

В 2019 году инфляция в РФ составила 3% – это второй результат за всю постсоветскую историю после рекордно низких 2,5% в 2017 году. В минувшем январе годовой показатель ожидаемо рухнул из-за высокой базы первого месяца прошлого года, когда был повышен НДС. На 27 января, по расчетам "Интерфакса", годовая инфляция замедлилась до 2,5%.

Прогноз на текущий год в целом Минэкономразвития не меняет, сообщил источник "Интерфакса", знакомый с обновленным макропрогнозом: это те же 3%, что и в сентябрьской версии документа. Прогноз на 2021-2024 г - 4%, что соответствует таргету ЦБ.

Сам Центробанк, совет директоров которого в следующую пятницу впервые в 2020 г соберется на заседание по денежно-кредитной политике и примет решение по уровню процентной ставки, придерживается на данный момент значительно более консервативного прогноза по инфляции на текущий год - 3,5-4%.

Минэкономразвития ожидает, что среднегодовая цена на нефть марки Urals вырастет с \$57,7 за баррель до \$57 по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

"В условиях замедления глобального роста среднегодовая цена на нефть марки Urals в 2019 г. опустилась до \$63,8 за баррель после \$70,0 за баррель в 2018 году. Вместе с тем со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывали договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, а также снижение поставок нефти из Ирана и Венесуэлы", - цитирует источник прогноз министерства.

В Минэкономразвития отмечают, что после существенного замедления роста мировой экономики в 2019 году (до 2,9% с 3,6% годом ранее) в текущем году ожидается стабилизация глобального роста на достигнутых уровнях. Поддержку росту, на взгляд министерства, окажут соглашение между США и Китаем по первой части торговой сделки, реализация мер стимулирования экономической активности в Китае и сохранение мягкой направленности денежно-кредитной политики ведущих мировых центральных банков. Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития, накопленные структурные проблемы как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками, а также исчерпание стимулирующего эффекта налоговой реформы в США будут препятствовать восстановлению темпов роста мировой экономики.

"В этих условиях ожидается снижение цены на нефть марки Urals до \$57,7 за баррель в среднем за 2020 год после 63,8 в 2019 году. Вместе с тем ожидаемая среднегодовая цена на нефть марки Urals в текущем году несколько повышена по сравнению с сентябрьским прогнозом (\$57,0) за счет более высоких показателей I квартала, обусловленных ростом напряженности на Ближнем Востоке в начале года, а также решением ОПЕК+ о дополнительном сокращении добычи в январе-марте", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Прогноз на 2021-2024 году по ценам на нефть оставлен без изменения - \$56 в 2021 году, \$55 в 2022 году, \$54 в 2023 году и \$53 в 2024 году.

Минэкономразвития при составлении прогноза традиционно закладывает действующие решения по ОПЕК+, возможные потенциальные новые меры из-за ситуации с коронавирусом в Китае естественно в этом варианте прогноза не заложены.

Прогноз роста оборота розничной торговли значительно вырос до 1,3% с 0,6% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

Это произошло на фоне повышения министерством своего прогноза по росту потребительских кредитов в 2020 году до 10% с 4% в предыдущей сентябрьской версии.

"В то время как Минэкономразвития России по-прежнему прогнозирует снижение темпов роста расходов домашних хозяйств на конечное потребление под влиянием замедления роста портфеля потребительских кредитов (с 19,8% в 2019 году до примерно 10% в 2020 году, в сентябрьском прогнозе замедление прогнозировалось до 4%), масштаб данного замедления будет меньше, чем ожидалось в сентябре. Так, прогноз по росту оборота розничной торговли в 2020 г. повышен до 1,3% по сравнению сентябрьским прогнозом 0,6 % (в 2019 году рост был 1,6%)", - цитирует источник прогноз Минэкономразвития.

Улучшение прогнозной динамики потребительской активности, согласно комментариям министерства, связано, в первую очередь, с дополнительными мерами социальной поддержки, озвученной президента в Федеральном послании. Прогноз роста оборота розничной торговли на 2021-2024 годы остался неизменным: 2,2% в 2021 году, 2,5% в 2022 году, 2,6% в 2023 году и 2,7% в 2024 году.

Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/693617>

Наименование	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Индекс потребительских цен	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6

### 3.1.3 Главные общественно-политические события 2020 г.

#### 75-летие Великой Победы

9 мая 2020-го россияне празднуют такой важный праздник, как 75 лет со дня Победы в Великой Отечественной войне. По этому случаю готовятся масштабные культурные мероприятия и выставки, посвященные легендарному событию. Отдельно по всей стране будут организованы праздничные шествия и парады, церемонии возложения венков и цветов. Ветеранам вручат юбилейные медали «75 лет Победы в Великой Отечественной войне 1941–1945 гг.», а 2020-й официально объявлен Годом памяти и славы 75-летия Победы.

#### Открытие железнодорожного Крымского моста

Крымский мост соединяет Керченский и Таманский полуострова. Был построен после ухудшения отношений между Россией и Украиной. Это самый длинный мост из когда-либо построенных Россией. Он состоит из двух частей — автодорожной и строящейся железнодорожной. Открытие железнодорожной части для пассажирского транспорта запланировано на 25 декабря 2019 года, а для грузового транспорта — на 1 июня 2020 года.

#### Всероссийская перепись населения.

В 2020 году пройдет Всероссийская перепись населения. Подготовка к этому мероприятию ведётся с 2017 года. В 2018 году была проведена пробная перепись населения. Всего будет задействовано три формата проведения:

#### Самостоятельное заполнение данных с компьютера или мобильного устройства.

Не выходя из дома с помощью переписчика, которые для этого будут использовать планшеты с российской операционной системой «Аврора». Самостоятельно на переписном участке. Стоимость переписи населения обойдётся стране примерно в 33 миллиарда рублей.

#### Прекращается поддержка Windows 7

14 января 2020 года прекращается поддержка операционной системы Windows 7. Получить обновления безопасности можно будет только в рамках программы корпоративного лицензирования — платно.

#### Серийное производство российского лайнера МС-21

На конец 2020 года планируется запуск серийного производства нового российского пассажирского лайнера МС-21.

#### **Внедрение пятого поколения мобильной связи 5G**

В 2020 году начнётся внедрение нового поколения беспроводной мобильной связи 5G. По сравнению с предыдущим поколением, существенно возрастает скорость передачи данных. Если верить слухам, она будет колебаться в пределах 20 Гбит/с, что достаточно, например, для загрузки 4К фильма за 10 сек.

#### **Прекращение транзита российского газа через Украину**

С началом 2020 года истекает контракт между Россией и Украиной на транзит газа через Украину в Европу. Также к началу следующего года планируется завершение строительства Северного потока 2, который позволит осуществлять транзит российского газа в Европу в обход Украины.

Если руководства стран России и Украины не смогут договориться и продлить существующий контракт или заключить новый, то прекращение транзита газа через Украину принесёт ей большие экономические потери.

#### **Дачная амнистия**

Последний день 2020 года станет окончанием «дачной амнистии». С её помощью можно оформить право собственности на земельный участок или узаконить постройку на нём с минимальным пакетом документов.

Источник информации: <http://tass.ru/>, <http://www.mger2020.ru/>, <http://www.kommersant.ru/>, <http://ria.ru/>, <https://news.rambler.ru/>

### **3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

### 3.3 Анализ рынка жилой недвижимости города Краснодара

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Краснодар - 06.01.2020:

50 175 руб/м<sup>2</sup> \*

811 \$/м<sup>2</sup>\*\*

723 €/м<sup>2</sup>

#### Динамика цен в новостройках Краснодара



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Краснодара за неделю: ↓-0.58%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Краснодар: ↓-0.37%

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Краснодара. Анализ первичного рынка недвижимости Краснодара проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>.

\*\* по курсу 61.91 руб. за 1\$ США, 69.38 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

#### Средняя цена квартир в новостройках Краснодара за 1 кв. метр, 6 янв 2020 г. \*

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	48 755 руб/м <sup>2</sup>	788 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	49 002 руб/м <sup>2</sup>	792 \$/м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	55 668 руб/м <sup>2</sup>	899 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	79 360 руб/м <sup>2</sup>	1 282 \$/м <sup>2</sup>

\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Краснодаре на первичном рынке недвижимости.

#### Цена квартир в новостройках Краснодара на 06.01.2020 \*

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	39.5 м <sup>2</sup>	1 945 608 руб.	31 429 \$
2 комн. квартира	61.7 м <sup>2</sup>	3 071 474 руб.	49 615 \$
3 комн. квартира	89.5 м <sup>2</sup>	5 165 520 руб.	83 442 \$
многокомнатная квартира	144.7 м <sup>2</sup>	11 911 256 руб.	192 410 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Краснодара.

Источник информации: <http://www.rlt24.com/primary/krasnodar>



### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Диапазон цен  
38 400 – 91 100  $\text{₽/м}^2$

Медианная стоимость  
73 000  $\text{₽/м}^2$

Доверительный интервал  
63 000 – 78 000  $\text{₽/м}^2$

Разброс цен 20%

Краснодарский край, г Краснодар, ул им Симиренко, 45 01.06.2020 <b>auto</b> Дорогой дизайнерский ремонт в новом доме. Все остается. Возможна любая форма оплаты.	56 м² 7/13 монолитный	5 100 000 $\text{₽}$ 91 100 $\text{₽/м}^2$
Краснодар, улица Симиренко, 45 01.06.2020 <b>auto</b> Дорогой дизайнерский ремонт в новом доме. Все остается. Возможна любая форма оплаты.	56 м² 7/13 монолитный	5 100 000 $\text{₽}$ 91 100 $\text{₽/м}^2$
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, Фестивальный микрорайон, микрорайон Солнечный, ул. Памяти Чернобыльцев, 8 15.06.2020 <b>auto</b> 2-к квартира, 65 м², 4/16 эт. Продаётся уютная, теплая, светлая, двухкомнатная квартира в кирпичном доме, в центре фестивального микрорайона. В квартире выполнен качественный ремонт, остеклённый...	65 м² 4/16 кирпичный	5 899 999 $\text{₽}$ 90 800 $\text{₽/м}^2$
Краснодарский край, Краснодар, Фестивальный микрорайон, Солнечный микрорайон, ул. Памяти Чернобыльцев 03.06.2020 <b>auto</b> Продаётся уютная, теплая, светлая, двухкомнатная квартира в кирпичном доме, в центре фестивального микрорайона. В квартире выполнен качественный ремонт, остеклённый балкон. Несмотря на близость к...	65 м² 5/16	5 890 000 $\text{₽}$ 90 600 $\text{₽/м}^2$
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, Фестивальный микрорайон, микрорайон Солнечный, ул. Памяти Чернобыльцев 01.06.2020 <b>auto</b> 2-к квартира, 65 м², 6/16 эт. Вы хотите купить квартиру в благоустроенном районе города? Тогда эта квартира для Вас! Комфортная планировка на 2 стороны. Просторная кухня-гостиная. Лоджия остеклена...	65 м² 6/16 кирпичный	5 850 000 $\text{₽}$ 90 000 $\text{₽/м}^2$
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 37к2 19.06.2020 <b>auto</b> Эксклюзивная продажа, без% для покупателей! Продам 2-комнатную квартиру. Планировка: комнаты изолированные, большая кухня с выходом на балкон, просторный коридор, с/у раздельный. Составные: ремонт...	58 м² 4/15 кирпичный	5 200 000 $\text{₽}$ 89 700 $\text{₽/м}^2$
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 37к2 19.06.2020 <b>auto</b> 2-к квартира, 60 м², 4/14 эт. Эксклюзивное предложение, без% для покупателей! ФМР, Симиренко, 37к2, дом кирпич-монолит! Продам 2-комнатную квартиру 60м2. Планировка на две стороны, больше...	60 м² 4/14 кирпичный	5 200 000 $\text{₽}$ 86 700 $\text{₽/м}^2$
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко 03.06.2020 <b>auto</b> Продаётся улучшенная двухкомнатная (трехкомнатная) квартира, ванная и туалет отдельно, гардеробная, лоджия оборудована под стирку-сушку-глажку. Кухонный гарнитур премиум класса. Евроинтерьер, немецкий...	61 м² 3/13	5 150 000 $\text{₽}$ 84 400 $\text{₽/м}^2$
Краснодар, улица Симиренко, 43 27.05.2020 <b>domclick</b> Арт. 35603849 Продаётся улучшенная двухкомнатная (трехкомнатная) квартира 3 этаж. Кухня-зал 18кв.м, спальня 17кв.м, спальня 10кв.м, ванная и туалет отдельно, гардеробная, лоджия оборудована под...	61 м² 3/13 кирпично-монолитный	5 000 000 $\text{₽}$ 82 000 $\text{₽/м}^2$
Краснодар, ул. Симиренко 27.05.2020 <b>auto</b> Арт. 35603849 Продаётся улучшенная двухкомнатная (трехкомнатная) квартира 3 этаж. Кухня-зал 18кв.м, спальня 17кв.м, спальня 10кв.м, ванная и туалет отдельно, гардеробная, лоджия оборудована под...	61 м² 3/13 монолитный	5 000 000 $\text{₽}$ 82 000 $\text{₽/м}^2$
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 43 18.06.2020 <b>auto</b> Уютная 2-х комнатная квартира в самом престижном районе города. Идеальное месторасположение, вблизи расположены супермаркеты, фитнес-центры, кафе, что позволит совершать покупки и проводить досуг не...	60 м² 5/11 кирпичный дом	4 900 000 $\text{₽}$ 81 700 $\text{₽/м}^2$
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 43 19.06.2020 <b>auto</b> Уютная 2-х комнатная квартира в самом престижном районе города. Идеальное месторасположение, вблизи расположены супермаркеты, фитнес-центры, кафе, что позволит совершать покупки и проводить досуг не...	60 м² 4/13 кирпичный дом	4 900 000 $\text{₽}$ 81 700 $\text{₽/м}^2$

район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко	60 м²	4/9 кирпичный	4 400 000 Р
23.06.2020 <b>mls</b> 2-к квартира, 60 м², 4/9 эт. Шикарная 2 комн. кв. в самом престижном и удобном районе - ФМР! Комнаты изолированы, просторная кухня, гардеробная, окна выходят во двор. Качественный ремонт, хорошая...			73 300 Р/м²
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 16	60 м²	4/9 монолитный	4 400 000 Р
19.06.2020 <b>mls</b> 2-к квартира, 60 м², 4/9 эт. Квартира с очень хорошим ремонтом в любимом всеми районе Фестивальном. Сделан качественный ремонт, установлена хорошая сантехника и фильтры для очистки воды. Имеется...			73 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 16	60 м²	4/9 монолитный	4 400 000 Р
09.06.2020 <b>mls</b> Квартира с очень хорошим ремонтом в любимом всеми районе Фестивальном. Сделан качественный ремонт, установлена хорошая сантехника и фильтры для очистки воды. Имеется гардеробная. На кухне и в ванной...			73 100 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 16	60 м²	4/9 монолитно-кирпичный	4 400 000 Р
20.06.2020 <b>mls</b> Квартира с очень хорошим ремонтом в любимом всеми районе Фестивальном. Сделан качественный ремонт, установлена хорошая сантехника и фильтры для очистки воды. Имеется гардеробная. На кухне и в ванной...			73 100 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 16	62 м²	4/9 кирпичный	4 500 000 Р
31.06.2020 <b>mls</b> Продается 2-комнатная квартира общей площадью - 60 м2. Вытяжная лоджия из кухни. Отрывается шикарный вид во двор. Санузел совмещен и комнаты раздельные. В квартире есть вместительная гардеробная 3 м...			73 000 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 18	61 м²	4/10 монолитный	4 400 000 Р
10.06.2020 <b>mls</b> Продаю 2к кв в Фестивальном районе, рядом остановка общественного транспорта, Мэгатит, Пятёрочкадипо и садик в 10 минут ходьбы. Квартира с отличным ремонтом "для себя" -идеально выровненные стены,...			72 100 Р/м²
Краснодар, улица Симиренко, 37к2	65 м²	11/14 кирпичный	4 650 000 Р
24.05.2020 <b>feedback</b> Арт. 35466074 Евро-трекхожатная квартира в фестивальном микрорайоне с шикарным видом на закат. Квартира гранитной планировки. Рядом для жизни всё есть необходимо! Все подробности по телефону...			71 500 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко	63 м²	11/11 монолитный	4 490 000 Р
20.06.2020 <b>mls</b> В продаже евро-трехкомнатная квартира. Кухня-гостиная - 32 кв м (зона кухни - 14 кв м, гостиная зона - 18 кв м), 2 изолированные комнаты - 15 и 10 кв м. Ремонт сделан практически во всей квартире...			71 300 Р/м²
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 37к2	63 м²	11/11 кирпичный	4 490 000 Р
18.06.2020 <b>mls</b> 2-к квартира, 63 м², 11/11 эт. В продаже евро-трехкомнатная квартира в Фестивальном районе. Кухня-гостиная - 32 кв м (зона кухни - 14 кв м, гостиная зона - 18 кв м), 2 изолированные комнаты - 15 и 10...			71 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко	61 м²	1/16 кирпичный	4 200 000 Р
20.06.2020 <b>mls</b> Продаю квартиру просторную и светлую. В квартире две комнаты и кухня! Ремонт новый, никто не жил! Приглашаем на показы			69 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 16	65 м²	4/9 монолитный	4 400 000 Р
04.06.2020 <b>mls</b> Квартира с очень хорошим ремонтом в любимом всеми районе Фестивальном. Сделан качественный ремонт, установлена хорошая сантехника и фильтры для очистки воды. Имеется гардеробная. На кухне и в ванной...			67 700 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 18	65 м²	5/10 монолитный	4 400 000 Р
04.06.2020 <b>mls</b> Квартира с хорошим ремонтом в любимом всеми районе Фестивальном. Сделан качественный ремонт, установлена хорошая сантехника и фильтры для очистки воды. Имеется гардеробная. На кухне и в ванной теплые...			67 700 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 45	61 м²	12/13 монолитный	3 800 000 Р
20.06.2020 <b>mls</b> Светлая двухкомнатная квартира для вашей семьи. Прекрасный вариант для переезда с детьми. Никто не прописан. В доме отличная звукоизоляция, теплые стены, чистый подъезд. Окна выходят на солнечную...			62 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 45	61 м²	12/13 монолитный	3 800 000 Р
31.05.2020 <b>mls</b> Светлая двухкомнатная квартира для вашей семьи. Прекрасный вариант для переезда с детьми. Никто не прописан. В доме отличная звукоизоляция, теплые стены, чистый подъезд. Окна выходят на солнечную...			62 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 45	61 м²	12/13 монолитный	3 800 000 Р
21.06.2020 <b>mls</b> Светлая двухкомнатная квартира для вашей семьи. Прекрасный вариант для переезда с детьми. Никто не прописан. В доме отличная звукоизоляция, теплые стены, чистый подъезд. Окна выходят на солнечную...			62 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 45	61 м²	12/13 монолитный	3 800 000 Р
24.06.2020 <b>mls</b> Светлая двухкомнатная квартира для вашей семьи. Прекрасный вариант для переезда с детьми. Никто не прописан. В доме отличная звукоизоляция, теплые стены, чистый подъезд. Окна выходят на солнечную...			62 300 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 45	61 м²	1/16 кирпичный	3 500 000 Р
18.06.2020 <b>mls</b> Продается 2 комнатная квартира в Фестивальном районе. В квартире сделан абсолютно новый ремонт и никто не жил. Во дворе есть спортивные и детские площадки, дети будут под присмотром и в безопасности...			57 800 Р/м²
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 11	52 м²	2/4 кирпичный	2 600 000 Р
19.06.2020 <b>mls</b> 2-к квартира, 52,2 м², 2/4 эт. 2-х комнатная квартира в тихом районе с развитой инфраструктурой. Комнаты раздельные. Предчистовая отделка 2 балкона - один из большой комнаты, второй из кухни. Квартира...			49 800 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Фестивальный (ФМР), им Сергея Михалева, 2	53 м²	2/3 монолитный	2 400 000 Р
07.06.2020 <b>mls</b> Продаю 2-к квартиру в самом центре Фестивального микрорайона. В квартире качественная предчистовая отделка, МПО, металлическая входная дверь. Облагороженная закрытая территория с детскими и...			45 000 Р/м²
район Прикубанский, Краснодарский край, Краснодар, Фестивальный микрорайон, ул. Сергея Михалева, 2	53 м²	3/3 кирпичный	2 167 000 Р
10.06.2020 <b>mls</b> 2-к квартира, 53 м², 3/3 эт. Продается 2 к квартира ФМР Фестивальный микрорайон , площадью 53 мка , в сдачном доме , свидетельство , Продажа от застройщика БЕЗ комиссии и %-ов ! Квартира...			40 900 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 11	56 м²	1/4 кирпичный	2 150 000 Р
25.05.2020 <b>mls</b> Продается двухкомнатная квартира в Фестивальном районе (ФМР) г. Краснодара по адресу: ул. Симиренко 11. Я Собственник. Дом кирпичный. Сдан и заселен, коммуникации центральные. Отопление...			38 400 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 11	56 м²	1/4 кирпичный	2 150 000 Р
25.05.2020 <b>mls</b> Продается двухкомнатная квартира в Фестивальном районе (ФМР) г. Краснодара по адресу: ул. Симиренко 11. Я Собственник. Дом кирпичный. Сдан и заселен, коммуникации центральные. Отопление электрическое...			38 400 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 11	56 м²	1/4 кирпичный	2 150 000 Р
04.06.2020 <b>mls</b> Продается двухкомнатная квартира в Фестивальном районе (ФМР) г. Краснодара по адресу: ул. Симиренко 11. Я Собственник. Дом кирпичный. Сдан и заселен, коммуникации центральные. Отопление электрическое...			38 400 Р/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Симиренко, 11	56 м²	1/4 кирпичный	2 150 000 Р
07.06.2020 <b>mls</b> Продается двухкомнатная квартира в Фестивальном районе (ФМР) г. Краснодара по адресу: ул. Симиренко 11. Я Собственник. Дом кирпичный. Сдан и заселен, коммуникации центральные. Отопление электрическое...			38 400 Р/м²

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

#### 3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, количество комнат, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, площадь кухни и т.д.

##### *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

##### *Условия финансирования*

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

##### *Условия продажи (чистота сделки)*

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Время продажи/предложения**

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

**Факт сделки (уторгование)**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

**Местоположение.**

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

- расположение в жилом комплексе

Под жилым комплексом понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как благоустроенный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки, консьерж, наличие нескольких лифтов и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,06	1,05	1,07

- наличие огороженной придомовой территории

Благоустройство придомовой территории – один из факторов, положительно влияющих на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озеленение, наличие детских площадок и мест для отдыха, наличие удобных внутридомовых проездов, а также огороженной территории.

Огороженная территория чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Передко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	1,07

- наличие парковки у дома

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,96	0,91
	стихийная парковка	1,04	1,00	0,94
	организованная парковка	1,10	1,06	1,00

### Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2034-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2020-godada>

Материал стен		Аналог			
		Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания	Деревянные здания
Объект оценки	Кирпичные здания	0,0%	-2,0%	5,3%	75,4%
	Монолитные здания	2,0%	0,0%	7,4%	78,9%
	Панельные здания	-5,0%	-7,3%	0,0%	66,7%
	Деревянные здания	-43,0%	-44,1%	-40%	0,0%

### Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, тех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

### Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

### Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2051-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

Площадь кухни		Объект-аналог			
		5 – 8,5	8,5 – 10	10 – 13	13 – 16
Объект оценки	5 – 8,5	0,0%	-4%	-5,9%	-6,8%
	8,5 – 10	4,2%	0,0%	-2,0%	-2,9%
	10 – 13	6,3%	2,0%	0,0%	-1,0%
	13 – 16	7,3%	3,0%	1,0%	0,0%

### Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	0,0%	-7,0%	-3,0%
	Средний этаж	7,0%	0,0%	4,0%
	Последний этаж	3,0%	-4,0%	0,0%

### Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	0,0%	8,0%
	нет	-7,0%	0,0%

### Тип отделки

Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость квартиры, является состояние и уровень отделки внутренних помещений. Отметим, что:

-**уровень отделки** характеризуется ее **типом** (бюджетный, современный, комфортный, элитный либо без отделки);

-**состояние отделки** характеризуется **потребностью в ремонте** (ремонт не требуется, требуется косметический ремонт, требуется капитальный ремонт).

#### •Потребность в ремонте

Данный элемент сравнения относится к любому типу отделки. Например, косметический ремонт может потребоваться в квартире, в которой первоначально имелся комфортный тип отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

## • Тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже. Чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основных типа отделки:

- бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

- современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- элитный тип отделки. Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0



## 4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

### **Шкала ликвидности**

Показатель ликвидности

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

*Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков*

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

## 5 Описание процесса, подходов и методов оценки

### 5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

### 5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. 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.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода 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.

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).

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

### 5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её 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.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## 5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

**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 основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

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 анализирует 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, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт 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 расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### 5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, д. 37, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, д. 71, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Смирненко, д. 71, к. 3	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Архитектора Петина, д. 18/1
Площадь общая, м <sup>2</sup>	60	52	52	54
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	10	14	13	14,3
Комнат	2	1	1	1
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	монолитный
Год постройки	2014	2014	2015	2014
Этаж/этажность	4/14	15/17	11/17	6/16
Состояние	современный	комфортный	комфортный	комфортный
Балкон/Лоджия	балкон	балкон	лоджия	балкон
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная	свободная	свободная	свободная
Источник информации	Ольга, ажк единый центр недвижимости (агентство)	Татьяна Александровна (частное лицо)	Алена (частное лицо)	Команда региона, регионы недвижимость (агентство)
Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_414_et._1922041672">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_414_et._1922041672</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1517_et._1895336272">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1517_et._1895336272</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1117_et._1926891768">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1117_et._1926891768</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_616_et._1935497642">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_616_et._1935497642</a>
Дата предложения	19.06.2020	03.06.2020	08.06.2020	09.06.2020
Контакты продавца	9183482869	9182110205	9679152830	9584298911
Цена предложения, руб.	5 200 000	5 200 000	4 750 000	4 200 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	86 667	100 000	91 346	77 778

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

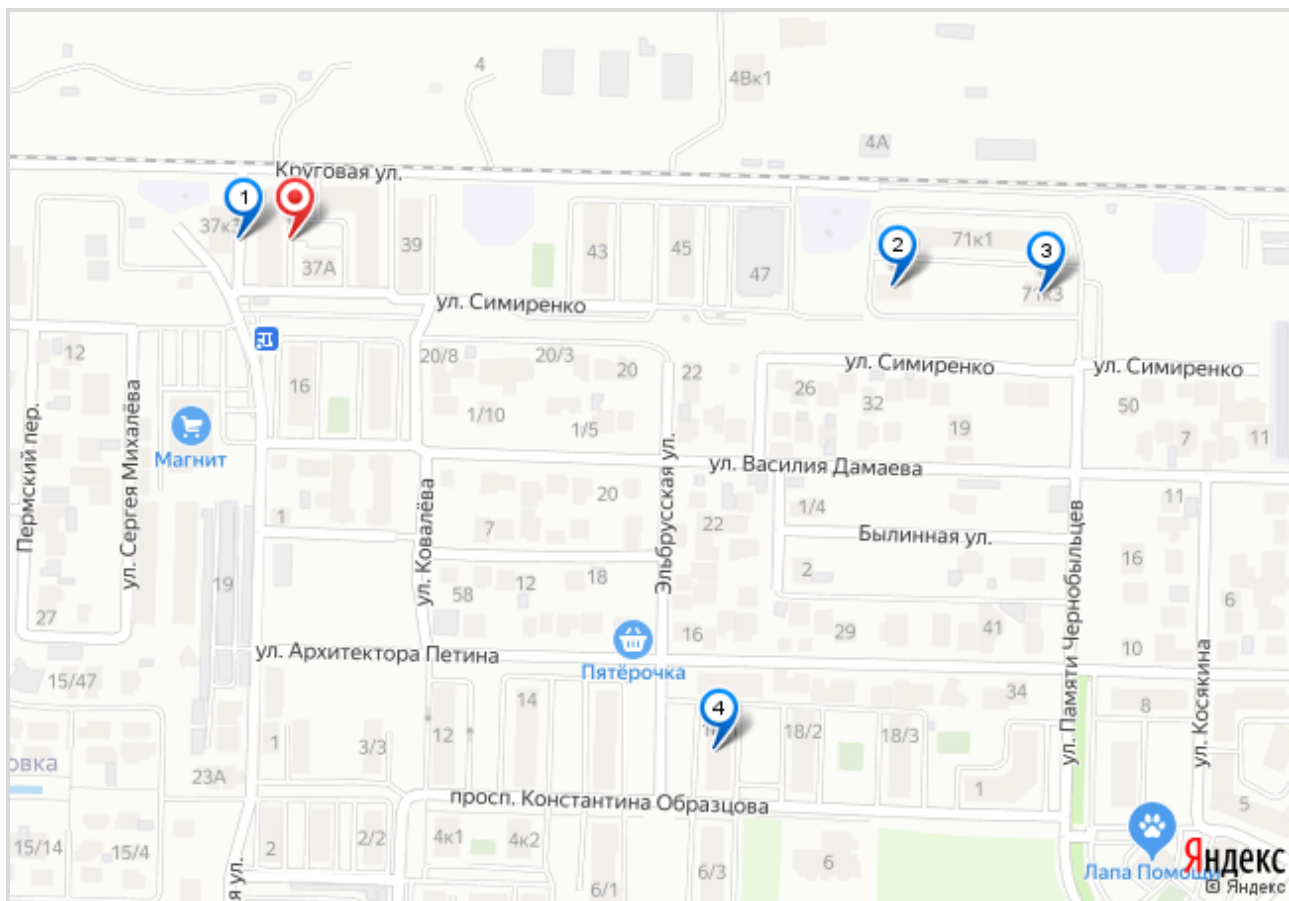


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

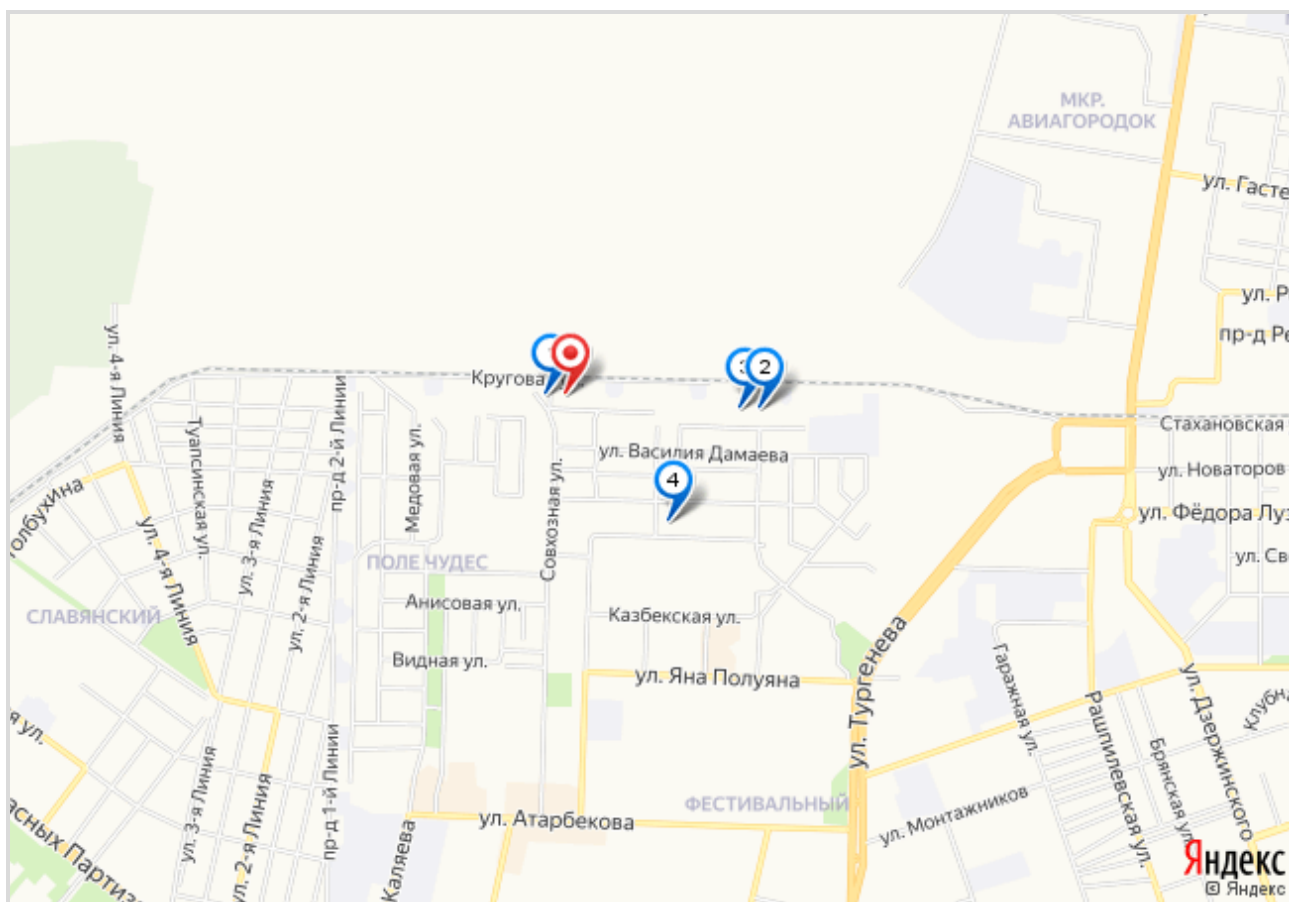
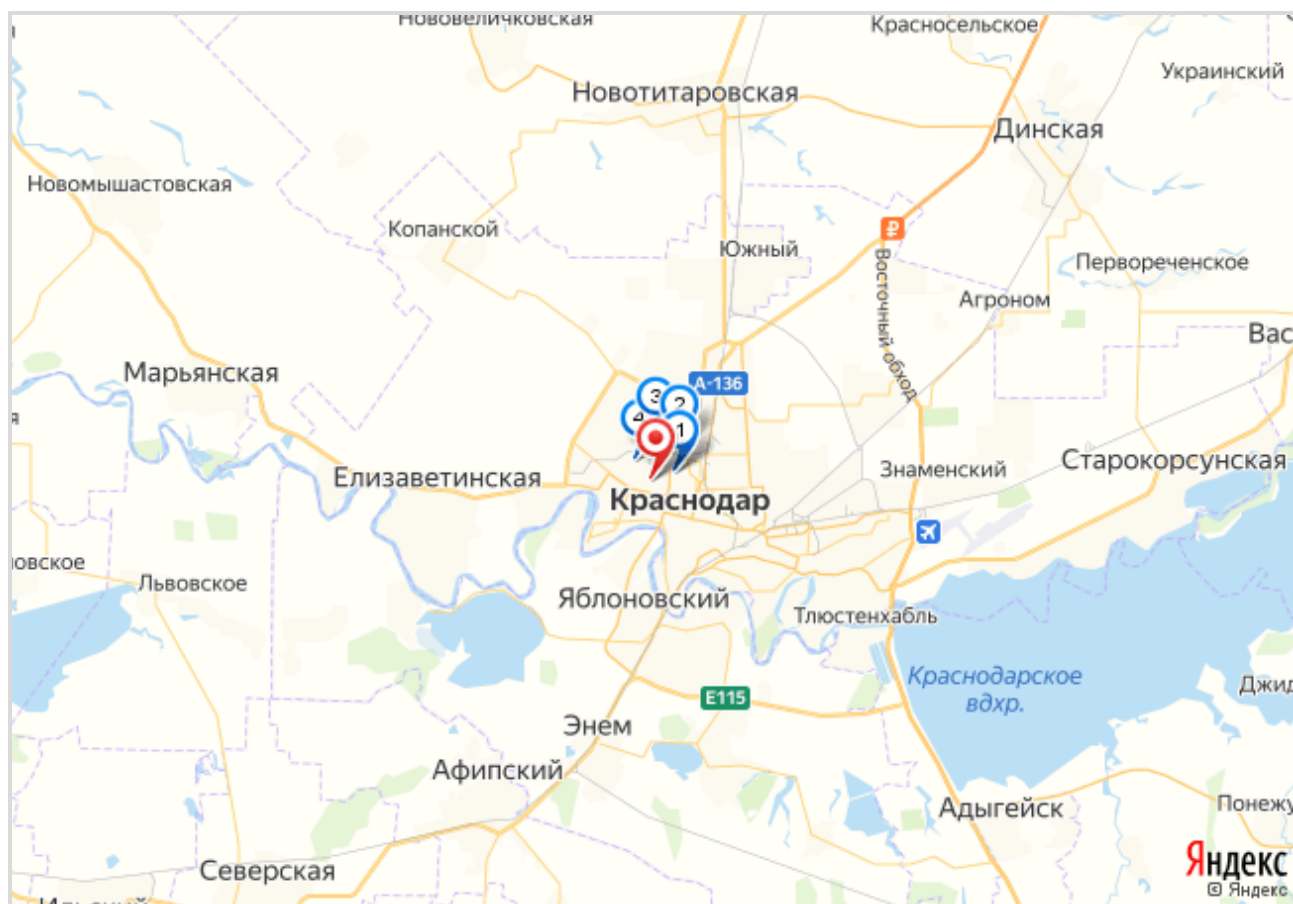


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



### 5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен 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. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

#### *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

**Условия продажи**

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Время продажи/предложения**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>). Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Факт сделки (уторгование)**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4,8%**

**Местоположение**

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07	1,09

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта. Корректировка по данному фактору не требуется.



**Материал стен / Тип дома**

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2034-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhилоgo-doma-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Материал стен		Аналог			
		Кирпичные здания	Монолитные здания	Панельные здания	Деревянные здания
Объект оценки	Кирпичные здания	0,0%	-2,0%	5,3%	75,4%
	Монолитные здания	2,0%	0,0%	7,4%	78,9%
	Панельные здания	-5,0%	-7,3%	0,0%	66,7%
	Деревянные здания	-43,0%	-44,1%	-40%	0,0%

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 - кирпичные дома, корректировка не требуется. Объект-аналог №4 - монолитный дом, применяется корректировка -2%.

**Общая площадь**

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги входят в диапазон 50-65 кв.м. по площади, корректировка не требуется.

**Площадь кухни**

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2020 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2051-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

Площадь кухни		Объект-аналог			
		5 – 8,5	8,5 – 10	10 – 13	13 – 16
Объект оценки	5 – 8,5	0,0%	-4%	-5,9%	-6,8%
	8,5 – 10	4,2%	0,0%	-2,0%	-2,9%
	10 – 13	6,3%	2,0%	0,0%	-1,0%
	13 – 16	7,3%	3,0%	1,0%	0,0%

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,3 входят в диапазон 10-13 кв.м. по площади кухни, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2,4 входят в диапазон 13-16 кв.м. - применяется корректировка в размере -1%.

**Этаж расположения**

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Объект оценки	Первый этаж	0,0%	-7,0%	-3,0%
	Средний этаж	7,0%	0,0%	4,0%
	Последний этаж	3,0%	-4,0%	0,0%

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на средних этажах жилых домов - корректировка не требуется.

#### **Наличие балкона или лоджии**

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	0,0%	8,0%
	нет	-7,0%	0,0%

У объекта оценки и объектов-аналогов балкон/лоджия присутствует, корректировка не применяется.

#### **Потребность в ремонте**

Данный элемент сравнения относится к любому типу отделки. Например, косметический ремонт может потребоваться в квартире, в которой первоначально имелся комфортный тип отделки.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

Объекту оценки и объектам-аналогам ремонтные работы не требуются, корректировка не применяется.

#### **Тип отделки**

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже. Чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основных типа отделки:

- бюджетный тип отделки. Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. От предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливается счетчик электроэнергии, с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

- современный тип отделки. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники, выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- комфортный тип отделки. Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- элитный тип отделки. Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам высокого класса.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 г.

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Объект оценки - жилое помещение без отделки, в связи с этим, к объекту-аналогу № 1 применяется корректировка -7146р., так как он имеет тип отделки "современный". У объектов-аналогов №№ 2,3,4 тип отделки "Комфортный", применяется корректировка в размере -11092 р.

#### Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

#### Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

## 5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 37 к. 2, кв. 268	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 37, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 71, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 71, к. 3	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Архитектора Петина, д. 18/1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	55,6	60	52	52	54
Цена предложения, руб.	-	5 200 000	5 200 000	4 750 000	4 200 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>86 667</b>	<b>100 000</b>	<b>91 346</b>	<b>77 778</b>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		86 667	100 000	91 346	77 778
Условия продажи	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		86 667	100 000	91 346	77 778
Время продажи/предложения	22.06.2020	19.06.2020	03.06.2020	08.06.2020	09.06.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		86 667	100 000	91 346	77 778
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		<b>-4,8%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-4,8%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>82 507</b>	<b>95 200</b>	<b>86 962</b>	<b>74 044</b>
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 37 к. 2, кв. 268	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 37, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 71, к. 2	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 71, к. 3	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Архитектора Петина, д. 18/1
Корректировка		0%	0%	0%	0%

## ООО "Мобильный Оценщик"

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	95 200	86 962	74 044
<b>Материал стен / Тип дома</b>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	<b>-2%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	95 200	86 962	<b>72 564</b>
<b>Общая площадь</b>	55,6	60	52	52	54
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	95 200	86 962	72 564
<b>Площадь кухни</b>	10	10	14	13	14,3
Корректировка		0%	<b>-1%</b>	0%	<b>-1%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	<b>94 248</b>	86 962	<b>71 838</b>
<b>Этаж расположения</b>	5/15	4/14	15/17	11/17	6/16
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	94 248	86 962	71 838
<b>Наличие балкона или лоджии</b>	балкон	балкон	балкон	лоджия	балкон
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	94 248	86 962	71 838
<b>Потребность в ремонте</b>	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		82 507	94 248	86 962	71 838
<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Современный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка		<b>-7 146 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-11 092 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-11 092 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-11 092 руб./м<sup>2</sup></b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>75 361</b>	<b>83 156</b>	<b>75 870</b>	<b>60 746</b>
<b>Общая валовая коррекция, %</b>		8	12	12	17

## ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
<b>Весовые коэффициенты</b>		28%	25%	25%	22%
<b>Взвешенные значения</b>		21 101	20 789	18 967	13 364
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>			<b>74 221</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.</b>			<b>4 126 688</b>		

## 6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	4 126 688	1,00	4 126 688
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>4 126 688</b>

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Сравнительный подход	4 126 688	1,00	4 126 688
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>4 126 688</b>

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

### Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 22 июня 2020 г.

составляет (округлённо)

**4 127 000 руб. (Четыре миллиона сто двадцать семь тысяч рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (69,5725 руб./долл. США)**

составляет (округлённо)

**\$59 300 (Пятьдесят девять тысяч триста долларов США).**

## 7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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 совершать 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.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

**Ликвидационная стоимость** объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{(1 + \frac{i}{m})^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) его экспозиции, ден. ед.;
- $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- $i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $m$  – периодичность начисления процентов;
- $t_d$  – период дисконтирования, лет;
- $K_e$  – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **4 126 688 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам.**



- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года.}$
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 5 за май 2020 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,85%.**
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12.**
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85.**

Таблица для определения коэффициента  $K_e$ 

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки  $k_L$ , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0985 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ :

$$3\,466\,438 \times 0,83 = 2\,875\,064$$

### Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 22 июня 2020 г.

составляет (округлённо)

**3 423 000 руб. (Три миллиона четыреста двадцать три тысячи рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (69,5725 руб./долл. США)**

составляет (округлённо)

**\$49 200 (Сорок девять тысяч двести долларов США).**

## 8 Фотографии объекта оценки

*Фото 1. Табличка с номером дома*



*Фото 2. Фасад здания*



*Фото 3. Дверь в подъезд*



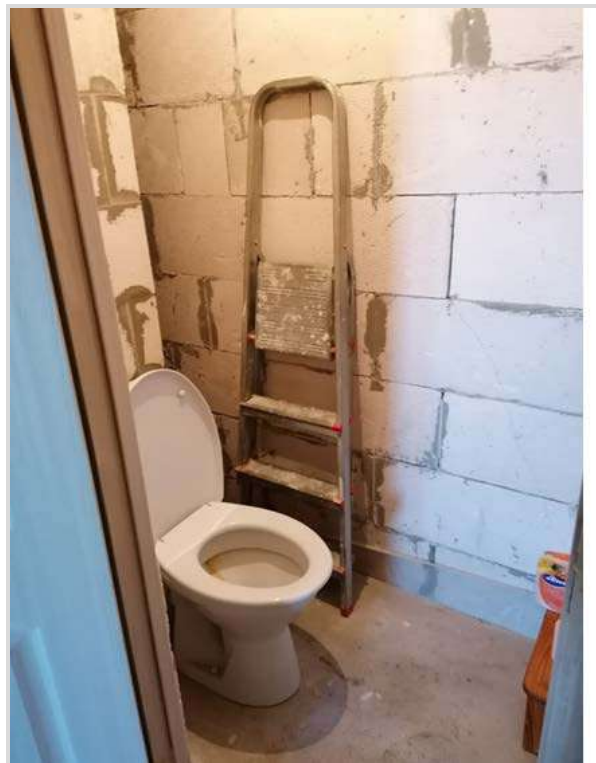
*Фото 4. Коридор/Прихожая*



**Фото 5. Ванная/Туалет**



**Фото 6. Ванная/Туалет**



**Фото 7. Ванная/Туалет**



**Фото 8. Жилая**



**Фото 9. Жилая**



**Фото 10. Кухня**



**Фото 11. Кухня**



## 9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_414\\_et\\_1922041672](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_414_et_1922041672)

2-к квартира, 60 м², 4/14 эт. ~ 5 200 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 15 июня в 20:20

8 918 348-28-69

Написать сообщение

АИЖК Единый Центр Недвижимости  
Агентство  
На Avito с марта 2013

Контактное лицо:  
Ольга

№ 1922041672 · 65 (+3)

Этаж: 4  
Этажей в доме: 14  
Тип дома: кирпичный  
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 60 м²  
Жилая площадь: 36,3 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Год постройки: 2014

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Поймай выгоду на двери  
Входные двери Toxex – Марка №1 в России.

Гонка Героев в Москве!

CHERY TIGGO7  
ЧЕСТНАЯ РАСЧЕТКА ПЕРЕПЛАТА 0%

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_60\\_m\\_414\\_et\\_1922041672](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_414_et_1922041672)

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договоритесь о просмотре

~ 5 200 000 ₽

8 918 348-28-69

Написать сообщение

АИЖК Единый Центр Недвижимости  
Агентство  
На Avito с марта 2013

Контактное лицо:  
Ольга

№ 1922041672 · 65 (+3)

Краснодарский край, Краснодар, ул. Смирненко, 37к2  
р-н Прикубанский

Эксклюзивное предложение, без% для покупателей

ФМР Смирненко, 37к2, дом кирпич-монолит  
Продам 2-комнатную квартиру 60м2.

Планировка на две стороны, большие изолированные комнаты, просторная кухня с выходом на балкон, санузел раздельный.

Состояние: ремонт детали для себя, мебель, техника.

Развитая инфраструктура: о шаговой доступности школы, детсад, Магнит, Питерочка, фитнес-центр, детские клубы и т.д. Недалеко от дома остановка общественного транспорта. Рядом улицы: Крутовая, Чернышевцев, Петина, Ишунина и т.д.

1 собственник, документы готовы к продаже, обременений нет, рассмотрим ипотеку и материнский капитал.

Спросите у продавца

CHERY TIGGO7  
ЧЕСТНАЯ РАСЧЕТКА ПЕРЕПЛАТА 0%  
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ 859 900₽

Аналог № 2 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52\\_m\\_1517\\_et\\_1895336272](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1517_et_1895336272)

1-к квартира, 52 м², 15/17 эт.

5 200 000 ₽

8 918 211-02-05

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Татьяна Александровна  
Частное лицо  
На Avito с ноября 2016  
Завершено 30 объявлений

В объявленый пользователем

Подписаться на продавца

№ 1895336272. ☎ 1098 (+5)

Этаж: 15  
Этажей в доме: 17  
Тип дома: монолитный  
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 52 м²  
Жилая площадь: 16 м²  
Площадь кухни: 14 м²

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договоритесь о просмотре

Краснодарский край, Краснодар, ул. Смирненского, 71к2  
р-н Прикубанский

Скрыть карту

Продать свою шикарную квартиру. Фестивальный мкр. ЖК Янтарный. Все остается: лофт, дорогие материалы, удобное расположение, три выезда из комплекса свежий воздух, птицы поют. Смирненко 71 рядом ЖК цветы, ЖК маршал, ЖК на высоте, ЖК Тургенева, ЖК седьмой континент, ЖК на Стахановская, улицы: Яна Полунина, Стахановская, чернышевцев, Ковалева, Образцова, Петина, Тургенева.  
НЕ ФЕЙКИ СОБСТВЕННИК!

Спросите у продавца

Еще спрашивают? Когда можно посмотреть? Подать заявку?  
Позвоните мне?  
Попросите фото?  
Посмотрите видео?  
Покажите онлайн?

ЮК «НОРД»  
ГОТОВЫЕ ФИРМЫ  
20 000 ₽  
доставка по России  
БЕСПЛАТНО!  
ПОДРОБНЕЕ  
8 499 136 97 77  
ОГРН 116774616274-ИНН 773016549

Квартиры для большой семьи!

CHERY TIGGO7  
ЧЕСТНАЯ РАСПОРКА  
ПЕРЕПЛАТА 0%  
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ  
859 900 ₽

Аналог № 2 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52\\_m\\_1517\\_et\\_1895336272](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1517_et_1895336272)

1-к квартира, 52 м², 15/17 эт.

5 200 000 ₽

8 918 211-02-05

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Татьяна Александровна  
Частное лицо  
На Avito с ноября 2016  
Завершено 30 объявлений

В объявленый пользователем

Подписаться на продавца

№ 1895336272. ☎ 1098 (+5)

Этаж: 15  
Этажей в доме: 17  
Тип дома: монолитный  
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 52 м²  
Жилая площадь: 16 м²  
Площадь кухни: 14 м²

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договоритесь о просмотре

Краснодарский край, Краснодар, ул. Смирненского, 71к2  
р-н Прикубанский

Скрыть карту

Продать свою шикарную квартиру. Фестивальный мкр. ЖК Янтарный. Все остается: лофт, дорогие материалы, удобное расположение, три выезда из комплекса свежий воздух, птицы поют. Смирненко 71 рядом ЖК цветы, ЖК маршал, ЖК на высоте, ЖК Тургенева, ЖК седьмой континент, ЖК на Стахановская, улицы: Яна Полунина, Стахановская, чернышевцев, Ковалева, Образцова, Петина, Тургенева.  
НЕ ФЕЙКИ СОБСТВЕННИК!

Спросите у продавца

Еще спрашивают? Когда можно посмотреть? Подать заявку?  
Позвоните мне?  
Попросите фото?  
Посмотрите видео?  
Покажите онлайн?

CHERY TIGGO7  
ЧЕСТНАЯ РАСПОРКА  
ПЕРЕПЛАТА 0%  
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ  
859 900 ₽

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52\\_m\\_1117\\_et\\_1926891768](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1117_et_1926891768)

avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\_kvartira\_52\_m\_1117\_et\_1926891768

Все объявления в Краснодаре / Квартиры / Купить / 1-комнатные / Вторичка

1-к квартира, 52 м², 11/17 эт.

4 750 000 Р

8 967 915-28-30

Написать сообщение  
Отвечает всего 30 минут

Алена  
Частное лицо  
На Avito с мая 2019

№ 1926891768, ☎ 389 (+6)

Этаж: 11  
Этажей в доме: 17  
Тип дома: монолитный  
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 52 м²  
Жилая площадь: 18 м²  
Площадь кухни: 13 м²

16:29  
22.06.2020

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52\\_m\\_1117\\_et\\_1926891768](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_1117_et_1926891768)

avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\_kvartira\_52\_m\_1117\_et\_1926891768

Договориться о просмотре

Краснодарский край, Краснодар, ул. Смирненко, 71к3  
р-н Прокубанский

4 750 000 Р

8 967 915-28-30

Написать сообщение  
Отвечает всего 30 минут

Алена  
Частное лицо  
На Avito с мая 2019

№ 1926891768, ☎ 389 (+6)

Продам отличную однокомнатную квартиру в тихом районе ФМР-дом с огороженной территорией прекрасной детской площадкой и спортивным комплексом. Рядом две школы, магазины, общественный транспорт, детские сады. Теперь о квартире! Она абсолютно новая, сделан отличный стильный ремонт шикарная лоджия (11 квадратных метров) с панорамными окнами, сделано дорогое освещение с подсветками в кухне и комнате, установлены сплит системы в прихожей, установлены прекрасный шкаф купе, номусу владельцу останется купить телевизор, завести свои вещи и наслаждаться прекрасным жильем в отличном доме! Я собственник, фото соответствуют действительности. На все вопросы могу ответить по телефону. ТОРГ ПРИСУТСТВУЕТ НО В РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛАХ.

Спросите у продавца

Еще продать? Когда можно посмотреть? Позвоните мне?  
Торг уместен? Пришла ли выгода? Показать объявление?

16:29  
22.06.2020

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_54\\_m\\_616\\_et.\\_1935497642](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_616_et._1935497642)

«НЕ ОДИН ДОМА» КИНО + ТВ ПОДРОБНЕЕ БИЗНЕС

Всё объявления в Краснодаре / Квартиры / Купля / 1-комнатные / Вторичка

### 1-к квартира, 54 м², 6/16 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 9 июня в 15:51

8 958 429-89-11

РЕГИОНЫ недвижимости  
Агентство  
На Авито с апреля 2016  
Завершено 172 объявления

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Команда РЕГИОНЫ

№ 1935497642, @ 191 (+5)

Этаж: 6  
Этажей в доме: 16  
Тип дома: монолитный  
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 54 м²  
Жилая площадь: 19 м²  
Площадь кухни: 14,3 м²  
Год постройки: 2014

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Квартiry от 2,8 млн Р

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_54\\_m\\_616\\_et.\\_1935497642](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_616_et._1935497642)

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Краснодарский край, Краснодар, Фестивальный микрорайон, микрорайон Солнечный, ул. Архитектора Петина, 18/1 р-н Прикубанский

Скрыть карту

Еёро 2-комнатная квартира 54 м², кухня-столовая с балконом, спальня 19 м² с витражным остеклением, функциональная гардеробная, совмещенный с.у. В квартире хороший ремонт, встроенная мебель, 2 сплит системы, частично техника. Современный жилой комплекс: полная инфраструктура, все виды маршрутного транспорта, все необходимое в шаговой доступности. Форма оплаты любая.

Похожие объявления

8 958 429-89-11

РЕГИОНЫ недвижимости  
Агентство  
На Авито с апреля 2016  
Завершено 172 объявления

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Команда РЕГИОНЫ

№ 1935497642, @ 191 (+5)

CHERY TIGGO4  
ЧЕСТНАЯ РАССРОЧКА  
ПЕРЕПЛАТА 0%  
ПО ОТРАВИЛИКОМ  
859 900 Р



## 10 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/330551106 от 27.05.2020г.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 27.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.05.2020 № 99/2020/330551106		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:43:0137001:15287	
Номер кадастрового квартала:	23:43:0137001		
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-03-25		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Смиренко, 37, корпус №2, кв. 268		
Площадь:	55,6		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2227312,43		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.05.2020 № 99/2020/330551106		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:43:0137001:15287	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43:0137001:15034		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Маслова Наталья Андреевна №23-10-139, ООО "Кубанский Регистрационный Центр"		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
27.05.2020 № 99/2020/330551106		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:43:0137001:15287	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Получатель выписки: ООО "Центр недвижимости от Сбербанка" ИНН 7736249247

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

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

Раздел 2

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
27.05.2020	№ 99/2020/330551106		
Кадастровый номер:		23-43-0137001:15287	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Вартачен Галие Гарегеновна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23/001-23/001/028/2015-1760/2 от 20.08.2015		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	запрещение, Объявить запрет на совершение регистрационных действий	
	дата государственной регистрации:	19.12.2018	
	номер государственной регистрации:	23-43-0137001-15287-23/001/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя ОСП по Западному округу г. Краснодара УФССП по Краснодарскому краю Женетьел Р.Д. №11963/18/23039-ИП от 24.11.2018 г.	
3.1.2.	вид:	арест, Наложить арест.	
	дата государственной регистрации:	19.06.2019	
	номер государственной регистрации:	23-43-0137001-15287-23/001/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Определение Прикубанского районного суда г. Краснодара (судья Зубарева И.В.) от 24.05.2019 г.	

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
27.05.2020	№ 99/2020/330551106		
Кадастровый номер:		23-43-0137001:15287	
3.1.3.	вид:	в силу закона, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	20.08.2015	
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/028/2015-1761/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	240 месяцев.	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 17.08.2015 г.	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>9</b>	Всего листов раздела <b>9</b> :	Всего разделов: _____
27.05.2020 № 99/2020/330551106		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23-43:0137001:15287	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Арест
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека в силу закона
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

УТВЕРЖДЕНА  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому: Обществу с ограниченной  
ответственностью «ЕкатеринодарИнвест-  
Строй», ИНН 2312193947, г. Краснодар,  
ул. Селезнева, 4/6, директор Варсегов М.А.  
(полное наименование организации - для юридических лиц)

## РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 23306000 - 5091 - в от 08 марта 2015 г.

1. Департамент архитектуры и градостроительства администрации  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти, субъекта  
муниципального образования город Краснодар руководствуясь статьей 55  
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих функции разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ,  
разрешает ввод в эксплуатацию построенного реконструированного,  
отремонтированного объекта капитального строительства: «Многоэтажные  
жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения по  
ул. им. Смиренко, 37 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара),  
литер «1» - литер «А» (корпус 1) 15-14-11 этажный трехсекционный  
многоквартирный жилой дом, «А1» цокольный этаж, литер «2» - литер «А»  
(корпус 2) 15-14-11 этажный трехсекционный многоквартирный жилой дом, «А1»  
цокольный этаж, литер «3» - литер «А» (корпус 3) 12 этажный односекционный  
многоквартирный жилой дом, «А1» цокольный этаж, расположенные по адресу:  
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. Смиренко, 37 корпус №1, корпус  
№2, корпус №3 в Прикубанском внутригородском округе, (справка о присвоении  
административного адреса от 11.11.2014 №23/3-16047, 23/3-16046, 23/3-16045) на  
земельном участке площадью 15352 кв.м с кадастровым номером  
23:43:0137001:6323.  
(полный адрес объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

2. Сведения об объектах капитального строительства

### I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Вид строительства		новое	новое
Строительный объем общий корпус №1	куб.м	74079,87	73233,0
корпус №2	куб.м	74079,87	73260,0
корпус №3	куб.м	20922,19	21057,0
в т.ч. надземной части корпус №1	куб.м	-	67538,0
корпус №2		-	67596,0
корпус №3		-	19277,0
цокольный этаж корпус №1	куб.м	5699,07	5695,0
корпус №2		5699,07	5664,0
корпус №3		1799,99	1780,0

*Варсегов М.А.*  
*Варсегов М.А.*

Количество этажей	корпус №1	штук	15-14-11 в т.ч. цокольный	15-14-11 в т.ч. цокольный
	корпус №2	штук	15-14-11 в т.ч. цокольный	15-14-11 в т.ч. цокольный
	корпус №3	штук	12 в т.ч. цокольный	12 в т.ч. цокольный
Количество зданий	корпус №1	штук	1	1
	корпус №2	штук	1	1
	корпус №3	штук	1	1
Количество секций	корпус №1	штук	3	3
	корпус №2	штук	3	3
	корпус №3	штук	1	1
Общая площадь здания	корпус №1	кв.м	19804,92	20256,9
	корпус №2	кв.м	19798,27	20285,3
	корпус №3	кв.м	6177,43	5825,3
Площадь нежилых помещений цокольного этажа	корпус №1	кв.м	997,86	727,8
	корпус №2	кв.м	997,86	726,3
	корпус №3	кв.м	288,73	215,6

## II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест –  
Количество посещений –  
Вместимость –

(иные показатели)

## Объекты производственного назначения

Мощность	кВА	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность (общая площадь)	кв.м	-	-
Строительный объем	куб.м	-	-

(иные показатели)

Материалы фундаментов -  
Материалы стен -  
Материалы перекрытий -  
Материалы кровли -

## III. Объекты жилищного строительства

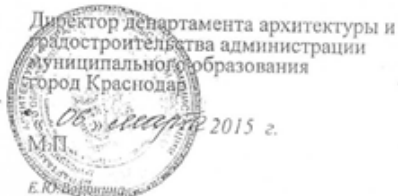
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>Корпус I</b>			
Количество этажей	штук	15-14-11 в т.ч. цокольный	15-14-11 в т.ч. цокольный
Количество секций	штук	3	3
Общая площадь лоджий балконов и террас	кв.м	-	1230,8
Общая площадь квартир	кв.м	14185,14	14324,4
Общая площадь квартир в т.ч. лоджии балконы и террасы	кв.м	-	15555,2
Количество квартир – всего	штук	322	322
в том числе: 1-комнатные	штук	262	262
Общая площадь	кв.м	-	10700,4
Жилая площадь	кв.м	-	4598,8
2-комнатные	штук	60	60
Общая площадь	кв.м	-	3624,0

3

Жилая площадь	кв.м	-	2103,1
Площадь общего пользования в т.ч. переходные балконы без учета балконов квартир, балконы нежилых помещений	кв.м	-	3973,9
<b>Корпус 2</b>			
Количество этажей	штук	15-14-11 в т.ч. цокольный	15-14-11 в т.ч. цокольный
Количество секций	штук	3	3
Общая площадь лоджий балконов и террас	кв.м	-	1235,5
Общая площадь квартир	кв.м	14177,62	14334,5
Общая площадь квартир в т.ч. лоджии балконы и террасы	кв.м	-	15570,0
Количество квартир – всего	штук	322	322
в том числе: 1-комнатные	штук	262	262
Общая площадь	кв.м	-	10695,4
Жилая площадь	кв.м	-	4583,8
2-комнатные	штук	60	60
Общая площадь	кв.м	-	3639,1
Жилая площадь	кв.м	-	2101,5
Площадь общего пользования в т.ч. переходные балконы без учета балконов квартир, балконы нежилых помещений	кв.м	-	3989,0
<b>Корпус 3</b>			
Количество этажей	штук	12 в т.ч. цокольный	12 в т.ч. цокольный
Количество секций	штук	1	1
Общая площадь лоджий балконов и террас	кв.м	-	394,4
Общая площадь квартир	кв.м	3946,94	3991,8
Общая площадь квартир в т.ч. лоджии балконы и террасы	кв.м	-	4386,2
Количество квартир – всего	штук	87	87
в том числе: 1-комнатные	штук	65	65
Общая площадь	кв.м	-	2600,5
Жилая площадь	кв.м	-	1056,9
2-комнатные	штук	22	22
Общая площадь	кв.м	-	1391,3
Жилая площадь	кв.м	-	715,1
Площадь общего пользования в т.ч. переходные балконы без учета балконов квартир, балконы нежилых помещений	кв.м	-	1223,5
Материалы фундаментов	ж/б		
Материалы стен	газосиликатные		
Материалы перекрытий	ж/б		
Материалы кровли	совмещенная		

## IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта всего: 1 204 492 061,00 руб.



*И.Е. Мазурок*

И.Е. Мазурок

*Р.В.*

Кадастровый паспорт от 25.03.2015г

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"25" марта 2015 г. № 2343/12/15-331751

Кадастровый номер:	23:43-0137001:15287
Номер кадастрового квартала:	23:43-0137001
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.03.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	23:43-0137001:15034
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 5
3	Площадь помещения:	55,6
4	Адрес (описание местоположения):	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Смирненко, 37, корпус №2, кв. 268
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2146811,63
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Маслова Наталья Андреевна, 23-10-139, ООО "Кубанский Регистрационный Центр", 10.03.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

ОТДЕЛ ПРИЕМА И ОТПРАВКИ ДОКУМЕНТОВ

(полное наименование должности)	<b>И.Н. ЖУЧКОВА</b>
(инициалы, фамилия)	

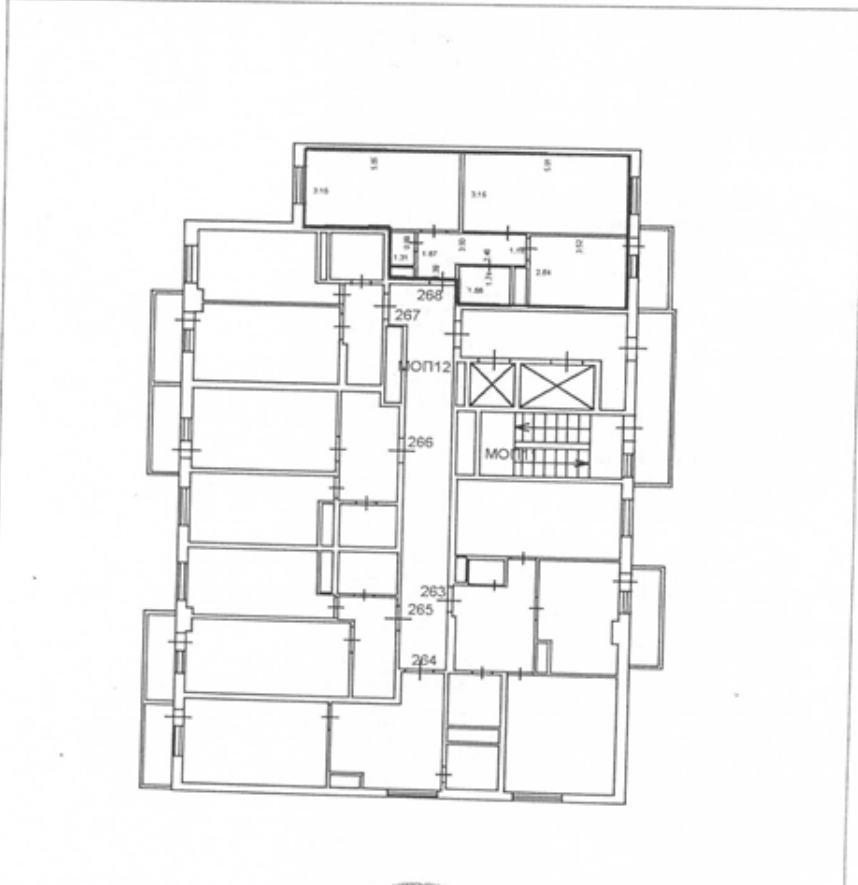
М.П.

*Валентина Сергеевна Жучкова*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №:	2	Всего листов:	2
"25" марта 2015 г. № 2343/12/15-331751			
Кадастровый номер:	23:43:0137001:15287		

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:



Масштаб 1:492

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР  
ОТДЕЛА ПРИЕМА И ОТПРАВКИ ДОКУМЕНТОВ

**И.Н. ЖУЧКОВА**  
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)



*(Handwritten signature)*



		Всего листов <u>5</u>
•ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	(подпись) _____	(инициалы, Фамилия) _____
	« _____ » _____ г.	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):		
<input checked="" type="checkbox"/>	о постановке на государственный кадастровый учет помещения	
<input type="checkbox"/>	о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____	
<input type="checkbox"/>	о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:		
Общество с ограниченной ответственностью «ЕкатеринодарИнвест-Строй» <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись _____ /	/	Дата «10» марта 2015 г.
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ		
3. Сведения о кадастровом инженере:		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <i>Маслова Наталья Андреевна</i>		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <i>23-10-139</i>		
Контактный телефон <i>8-961-508-74-12</i>		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <i>350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. П. Миронова, д.7, Maslova@bk.ru</i>		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <i>ООО «Краснодарский Регистрационный Центр»</i>		
Подпись _____ /	/	Дата «10» марта 2015 г.
Место для оттиска печати кадастрового инженера		

*Маслова Наталья Андреевна*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Характеристики помещения	4
3	План этажа	5



Технический план помещения 10.03.2015г.

Лист № 3			
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>			
<b>Исходные данные</b>			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Проектная документация	№ 002/03/14-АП2 от 01.03.2013г.	
2	Адресная справка	№ 23/3-16046 от 11.11.2014г.	
3	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№ RU 23306000-3091-в от 06.03.2015 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер Leica DISTO D510	номер в реестре 1030754758, Сертификат соответствия от 27.02.2012 г. №792290, действителен до 27.02.2017 г.	Свидетельство о поверке от 29.08.2014 г. №057342
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

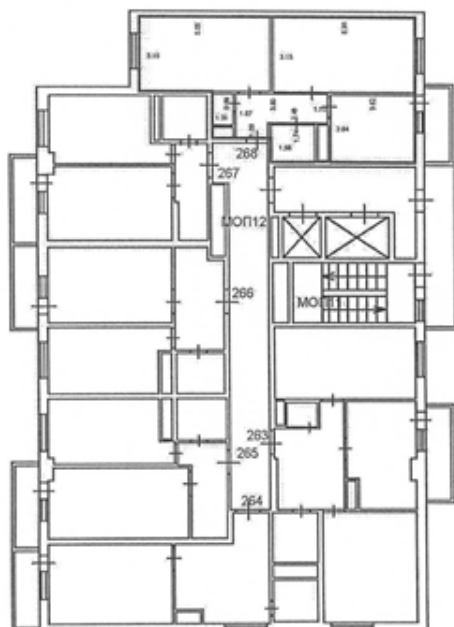
## Характеристики помещения

№п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	-
4	Номер кадастрового квартала	23:43:0137001
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	5
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им Смирненко, д. 37, корп. 2, кв. 268
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Жилое помещение
9	Вид жилого помещения	Квартира
10	Площадь помещения (Р), м2	55,6

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**

План этажа

5 этаж  
3 блок-секция



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- граница ввоза строительного материала
- 1.10 - линейный размер (м)
- стена, перегородка
- стена с окном и дверью
- лестница
- 268 - обозначение помещения на плане

Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 29.10.2014 г.

# №

Федеральное государственное унитарное предприятие  
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -  
 Федеральное БТИ»  
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)  
 Краснодарское городское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по  
 Краснодарскому краю  
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ Здание  
(вид объекта учета)  
 Многоквартирный жилой дом  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край		
Район			
Муниципальное образование	тип	город	округ внутригородской
	наименование	Краснодар	Прикубанский
Населенный пункт	тип		
	наименование		
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица	
	наименование	им. Смирненко	
Номер дома	37		
Номер корпуса	2		
Номер строения			
Литера	А,А1		
Иное описание местоположения			

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер	16624
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ЦТ АИИ БТИ
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

КОПИЯ ВЕРНА ПУ № 7

Паспорт составлен по состоянию на « 29 » \_\_\_\_\_ октября \_\_\_\_\_ 2014 \_\_\_\_\_ года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ \_\_\_\_\_ (Карлаш А. В.)  
(Фамилия И.О.)

М.П.

				<b>Итого:</b>	<b>15.1</b>	<b>23.3</b>	<b>6.1</b>	<b>38.4</b>	-	-	<b>44.5</b>
Квартира	149	Прихожая	1	2.70	-	8.1	-	8.1	-	-	8.1
		Жилая	2	2.70	16.7	-	-	16.7	-	-	16.7
		Кухня	3	2.70	-	13.1	-	13.1	-	-	13.1
		Санузел	4	2.70	-	4.2	-	4.2	-	-	4.2
		Балкон	5	2.70	-	-	3.6	-	-	-	3.6
		<b>Итого:</b>		<b>16.7</b>	<b>25.4</b>	<b>3.6</b>	<b>42.1</b>	-	-	<b>45.7</b>	
Квартира	150	Прихожая	1	2.70	-	7.1	-	7.1	-	-	7.1
		Санузел	2	2.70	-	4.4	-	4.4	-	-	4.4
		Кухня	3	2.70	-	13.2	-	13.2	-	-	13.2
		Жилая	4	2.70	18.1	-	-	18.1	-	-	18.1
		Балкон	5	2.70	-	-	3.6	-	-	-	3.6
		<b>Итого:</b>		<b>18.1</b>	<b>24.7</b>	<b>3.6</b>	<b>42.8</b>	-	-	<b>46.4</b>	
Квартира	151	Прихожая	1	2.70	-	7.6	-	7.6	-	-	7.6
		Жилая	2	2.70	15.7	-	-	15.7	-	-	15.7
		Санузел	3	2.70	-	4.0	-	4.0	-	-	4.0
		Кухня	4	2.70	-	14.7	-	14.7	-	-	14.7
		Балкон	5	2.70	-	-	3.4	-	-	-	3.4
		<b>Итого:</b>		<b>15.7</b>	<b>26.3</b>	<b>3.4</b>	<b>42.0</b>	-	-	<b>45.4</b>	
Квартира	152	Прихожая	1	2.70	-	6.8	-	6.8	-	-	6.8
		Кухня	2	2.70	-	13.7	-	13.7	-	-	13.7
		Жилая	3	2.70	20.5	-	-	20.5	-	-	20.5
		Жилая	4	2.70	15.7	-	-	15.7	-	-	15.7
		Ванная	5	2.70	-	3.0	-	3.0	-	-	3.0
		Туалет	6	2.70	-	1.5	-	1.5	-	-	1.5
		Балкон	7	2.70	-	-	3.4	-	-	-	3.4
				<b>Итого:</b>		<b>36.2</b>	<b>25.0</b>	<b>3.4</b>	<b>61.2</b>	-	-
Квартира	153	Прихожая	1	2.70	-	5.6	-	5.6	-	-	5.6
		Санузел	2	2.70	-	3.6	-	3.6	-	-	3.6
		Кухня	3	2.70	-	10.2	-	10.2	-	-	10.2
		Жилая	4	2.70	18.8	-	-	18.8	-	-	18.8
		Балкон	5	2.70	-	-	1.8	-	-	-	1.8
		<b>Итого:</b>		<b>18.8</b>	<b>19.4</b>	<b>1.8</b>	<b>38.2</b>	-	-	<b>40.0</b>	
Квартира	263	Прихожая	1	2.70	-	10.5	-	10.5	-	-	10.5
		Туалет	2	2.70	-	1.3	-	1.3	-	-	1.3
		Жилая	3	2.70	17.6	-	-	17.6	-	-	17.6
		Кухня	4	2.70	-	12.3	-	12.3	-	-	12.3
		Жилая	5	2.70	18.8	-	-	18.8	-	-	18.8
		Ванная	6	2.70	-	3.8	-	3.8	-	-	3.8
		Балкон	7	2.70	-	-	3.9	-	-	-	3.9
		<b>Итого:</b>		<b>36.4</b>	<b>27.9</b>	<b>3.9</b>	<b>64.3</b>	-	-	<b>68.2</b>	
Квартира	264	Прихожая	1	2.70	-	2.1	-	2.1	-	-	2.1
		Кухня	2	2.70	-	13.0	-	13.0	-	-	13.0
		Санузел	3	2.70	-	3.8	-	3.8	-	-	3.8
		Жилая	4	2.70	17.6	-	-	17.6	-	-	17.6
		Балкон	5	2.70	-	-	3.4	-	-	-	3.4
		<b>Итого:</b>		<b>17.6</b>	<b>18.9</b>	<b>3.4</b>	<b>36.5</b>	-	-	<b>39.9</b>	
Квартира	265	Прихожая	1	2.70	-	6.3	-	6.3	-	-	6.3
		Жилая	2	2.70	17.2	-	-	17.2	-	-	17.2
		Кухня	3	2.70	-	13.2	-	13.2	-	-	13.2
		Санузел	4	2.70	-	3.5	-	3.5	-	-	3.5
		Балкон	5	2.70	-	-	3.5	-	-	-	3.5
		<b>Итого:</b>		<b>17.2</b>	<b>23.0</b>	<b>3.5</b>	<b>40.2</b>	-	-	<b>43.7</b>	
Квартира	266	Прихожая	1	2.70	-	8.5	-	8.5	-	-	8.5
		Санузел	2	2.70	-	3.8	-	3.8	-	-	3.8
		Кухня	3	2.70	-	13.5	-	13.5	-	-	13.5
		Жилая	4	2.70	16.4	-	-	16.4	-	-	16.4
		Балкон	5	2.70	-	-	3.5	-	-	-	3.5
		<b>Итого:</b>		<b>16.4</b>	<b>25.8</b>	<b>3.5</b>	<b>42.2</b>	-	-	<b>45.7</b>	
Квартира	267	Прихожая	1	2.70	-	5.9	-	5.9	-	-	5.9
		Жилая	2	2.70	16.0	-	-	16.0	-	-	16.0
		Кухня	3	2.70	-	13.0	-	13.0	-	-	13.0
		Санузел	4	2.70	-	3.6	-	3.6	-	-	3.6
		Балкон	5	2.70	-	-	3.6	-	-	-	3.6
		<b>Итого:</b>		<b>16.0</b>	<b>22.5</b>	<b>3.6</b>	<b>38.5</b>	-	-	<b>42.1</b>	
Квартира	268	Прихожая	1	2.70	-	5.6	-	5.6	-	-	5.6
		Туалет	2	2.70	-	1.2	-	1.2	-	-	1.2
		Жилая	3	2.70	17.5	-	-	17.5	-	-	17.5
		Жилая	4	2.70	18.6	-	-	18.6	-	-	18.6
		Кухня	5	2.70	-	10.0	-	10.0	-	-	10.0



		Ванная	6	2.70	-	2.7	-	2.7	-	-	2.7	
		Балкон	7	2.70	-	-	3.3	-	-	-	3.3	
		<b>Итого:</b>			<b>36.1</b>	<b>19.5</b>	<b>3.3</b>	<b>55.6</b>	-	-	<b>58.9</b>	
Помещения общего пользования 5-го этажа		Лестничная клетка	168	2.70	-	-	-	-	-	12.6	12.6	
		Балкон	169	-	-	-	-	-	-	8.3	8.3	
		Лифтовый холл	170	-	-	-	-	-	-	12.8	12.8	
		Лифт	171	-	-	-	-	-	-	4.4	4.4	
		Лифт	172	-	-	-	-	-	-	2.6	2.6	
		Коридор	173	-	-	-	-	-	-	48.5	48.5	
		Лестничная клетка	174	-	-	-	-	-	-	12.5	12.5	
		Балкон	175	-	-	-	-	-	-	7.2	7.2	
		Лифтовый холл	176	-	-	-	-	-	-	12.7	12.7	
		Лифт	177	-	-	-	-	-	-	4.5	4.5	
		Лифт	178	-	-	-	-	-	-	2.6	2.6	
		Коридор	179	-	-	-	-	-	-	51.6	51.6	
		Лестничная клетка	180	-	-	-	-	-	-	12.7	12.7	
		Балкон	181	-	-	-	-	-	-	8.1	8.1	
		Лифтовый холл	182	-	-	-	-	-	-	12.8	12.8	
	Лифт	183	-	-	-	-	-	-	4.5	4.5		
	Лифт	184	-	-	-	-	-	-	2.7	2.7		
	Коридор	185	-	-	-	-	-	-	26.8	26.8		
		<b>Итого:</b>			-	-	-	-	-	<b>247.9</b>	<b>247.9</b>	
<b>Площадь помещений всего, по этажу:</b>					<b>558.9</b>	<b>643.0</b>	<b>104.6</b>	<b>1201.9</b>	-	-	<b>247.9</b>	<b>1554.4</b>
А 6 эт	Квартира	50	Прихожая	1	2.70	-	11.4	-	11.4	-	-	11.4
			Ванная	2	2.70	-	3.2	-	3.2	-	-	3.2
			Кухня	3	2.70	-	12.2	-	12.2	-	-	12.2
			Жилая	4	2.70	12.5	-	-	12.5	-	-	12.5
			Жилая	5	2.70	16.6	-	-	16.6	-	-	16.6
			Туалет	6	2.70	-	1.5	-	1.5	-	-	1.5
			Балкон	7	2.70	-	-	3.8	-	-	-	3.8
			<b>Итого:</b>		<b>29.1</b>	<b>28.3</b>	<b>3.8</b>	<b>57.4</b>	-	-	-	<b>61.2</b>
	Квартира	51	Прихожая	1	2.70	-	9.0	-	9.0	-	-	9.0
			Жилая	2	2.70	16.6	-	-	16.6	-	-	16.6
Кухня			3	2.70	-	16.6	-	16.6	-	-	16.6	
Ванная			4	2.70	-	3.2	-	3.2	-	-	3.2	
Туалет			5	2.70	-	1.4	-	1.4	-	-	1.4	
Жилая			6	2.70	19.1	-	-	19.1	-	-	19.1	
Балкон			7	2.70	-	-	4.2	-	-	-	4.2	
Балкон			8	2.70	-	-	3.4	-	-	-	3.4	
<b>Итого:</b>		<b>35.7</b>	<b>30.2</b>	<b>7.6</b>	<b>65.9</b>	-	-	-	<b>73.5</b>			
Квартира	52	Прихожая	1	2.70	-	8.8	-	8.8	-	-	8.8	
		Жилая	2	2.70	18.2	-	-	18.2	-	-	18.2	
		Кухня	3	2.70	-	13.3	-	13.3	-	-	13.3	
		Санузел	4	2.70	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	
		Балкон	5	2.70	-	-	3.5	-	-	-	3.5	
		<b>Итого:</b>		<b>18.2</b>	<b>26.0</b>	<b>3.5</b>	<b>44.2</b>	-	-	-	<b>47.7</b>	
Квартира	53	Прихожая	1	2.70	-	8.5	-	8.5	-	-	8.5	
		Санузел	2	2.70	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	
		Кухня	3	2.70	-	13.3	-	13.3	-	-	13.3	
		Жилая	4	2.70	17.3	-	-	17.3	-	-	17.3	
		Балкон	5	2.70	-	-	3.5	-	-	-	3.5	
		<b>Итого:</b>		<b>17.3</b>	<b>25.7</b>	<b>3.5</b>	<b>43.0</b>	-	-	-	<b>46.5</b>	
Квартира	54	Прихожая	1	2.70	-	8.9	-	8.9	-	-	8.9	
		Жилая	2	2.70	15.2	-	-	15.2	-	-	15.2	
		Кухня	3	2.70	-	11.2	-	11.2	-	-	11.2	
		Санузел	4	2.70	-	4.4	-	4.4	-	-	4.4	
		Лоджия	5	2.70	-	-	6.1	-	-	-	6.1	
		<b>Итого:</b>		<b>15.2</b>	<b>24.5</b>	<b>6.1</b>	<b>39.7</b>	-	-	-	<b>44.8</b>	
Квартира	55	Прихожая	1	2.70	-	8.7	-	8.7	-	-	8.7	
		Жилая	2	2.70	17.2	-	-	17.2	-	-	17.2	
		Кухня	3	2.70	-	13.3	-	13.3	-	-	13.3	
		Санузел	4	2.70	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	
		Балкон	5	2.70	-	-	3.6	-	-	-	3.6	
		<b>Итого:</b>		<b>17.2</b>	<b>25.9</b>	<b>3.6</b>	<b>43.1</b>	-	-	-	<b>46.5</b>	
Квартира	56	Прихожая	1	2.70	-	8.4	-	8.4	-	-	8.4	







## 11 Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R3848

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, эт. 7, пом. 43, оф. 704.	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,039% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» сентября 2019 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2019 г. по «23» сентября 2020 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	


**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Дирекции корпоративных продаж (7) САО «ВСК»: 105318, г.Москва, Семеновская пл., д. 1А

От имени Страховщика:

М.П.  С.А. Сенникова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2019 г.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Виноградов Антон Николаевич**

паспорт: серия 6604 № 086129, выдан 07.02.2005 г.  
Отделом внутренних дел Заднепровского района города Смоленска

включен в реестр СРО «СФСО»:  
01.06.2018, регистрационный № 559

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Виноградова Антона Николаевича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Виноградов Антон Николаевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 559

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)


**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» июня 2018 г.

Дата составления выписки «07» июня 2018 г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минималин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010710-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Виноградову Антону Николаевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., 4-й Лицензия № 00-08-05/003 ФНС РФ, ТЗ № 267, Тел: (495) 726-47-42, www.orion.ru

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R4135

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВИНОГРАДОВ АНТОН НИКОЛАЕВИЧ</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,039% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» октября 2019 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» октября 2019 г. по «23» октября 2020 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика

М.П. / С.А. Сенникова /



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» октября 2019 г.