

**ООО "Мобильный Оценщик"**

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,  
ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1  
ком. 49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

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

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



# ОТЧЁТ № 1-221122-1239 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

---

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ  
ОКРУГ, УЛ. ВОСТОЧНО-КРУГЛИКОВСКАЯ, ДОМ 18/1, КВ. 334**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**25 НОЯБРЯ 2022 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**25 НОЯБРЯ 2022 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»**



OCENKA . MOBI

г. Москва, 2022 год

**Содержание**

<b>1</b>	<b>Общие сведения и выводы</b>	<b>4</b>
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	9
1.5	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	9
1.6	Сведения о заказчике	10
1.7	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.8	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.8.1	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	10
1.8.2	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	10
1.8.3	Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки	11
1.9	Термины и определения	11
<b>2</b>	<b>Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик</b>	<b>14</b>
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	16
<b>3</b>	<b>Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>18</b>
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на сентябрь 2022 г.	18
3.1.2	Макроэкономика - данные за октябрь 2022 года	19
3.1.3	Ключевые события 2022 года в области недвижимости	23
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости в городе Краснодаре Краснодарском крае	28
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	29
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	31
3.6	Основные выводы	36
<b>4</b>	<b>Анализ ликвидности объекта оценки</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке</b>	<b>39</b>
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	39
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	40
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	40

6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	40
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	41
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	44
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	51
7	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	53
8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	54
9	Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	56
10	Фотографии объекта оценки	57
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	58
12	Документы на объект оценки	63
13	Документы оценщика	66

**1 Общие сведения и выводы****1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №50003821932 на проведение оценки от 29.10.2021 г. и Задание на оценку №1-221122-1239 от 22.11.2022
<b>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</b>	<p>Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 38,9 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, дом 18/1, кв. 334, кадастровый (условный) номер: 23:43:0142047:30561.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность          Правообладатели: Евтюхин Иван Алексеевич</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона</p> <p><b>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</b></p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 25.11.2022 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 25.11.2022 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца перед проведением аукциона.</li> </ul>
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Дата составления отчета</b>	25 ноября 2022 года
<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>	4 829 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	4 829 000 (Четыре миллиона восемьсот тридцать одна тысяча) рублей
<b>Ликвидационная стоимость</b>	4 055 000 (Четыре миллиона пятьдесят пять тысяч) руб.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: \_\_\_\_\_ Веричева Е.В.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №22-2/08 от 25.08.2022: \_\_\_\_\_ Ходаева О.В.

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</b>	<p>Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 38,9 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, дом 18/1, кв. 334, кадастровый (условный) номер: 23:43:0142047:30561.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность</p> <p>Правообладатели: Евтюхин Иван Алексеевич</p> <p><b>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона</b>  <b>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</b></p>
<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>	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 38,9 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, дом 18/1, кв. 334.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки – 25.11.2022 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - 25.11.2022 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции, 3 месяца перед проведением аукциона.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	25 ноября 2022 года

**Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку**

- Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений).
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

**Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку**

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в цели оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации**

Отсутствуют

<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Кредитная организация (банк) ПАО Сбербанк
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки</b>	<p>В течение 30 (тридцати) дней с даты заключения Договора Заказчик предоставляет Исполнителю документы и фото/видеоматериалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-107166766 от 17.08.201 г.</li> <li>2. Фотоматериалы</li> </ol> <p>Дополнительная информация необходимая для проведения оценки будет запрашиваться в процессе проведения услуг</p>
<b>Форма 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>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</b>	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
<b>Специфические требования к Отчету об оценке</b>	Отсутствуют.
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Отсутствует.

**1.3 Сведения об оценщике**

<b>Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком</b>	
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО "Мобильный Оценщик"
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1077847398419 от 15.05.2007
<b>Юридический адрес организации</b>	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
<b>Адрес для корреспонденции</b>	109147, г. Москва, а/я 132
<b>Контактная информация</b>	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
<b>Сведения о страховании ответственности</b>	Страховой полис № 2200SB40R7220 от 08.09.2022 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2022 г. по 23.09.2023 г.
<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>ФИО</b>	Веричева Евгения Викторовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	СФСО, рег. №883, дата включения в реестр 03.03.2021 г.
<b>Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности</b>	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа" 21.06.2016 г.)
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	14 лет
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R5624, выдан САО «ВСК» 29.11.2021 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
<b>Контактная информация</b>	Телефон: 8-800-707-9180; эл. почта: support@ocenka.mobi
<b>Место нахождения оценщика</b>	109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55

**1.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

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».

**1.5 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## 1.6 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

## 1.7 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

## 1.8 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

### 1.8.1 Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Без учета обременения «Ипотека в силу закона».
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

### 1.8.2 Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком оценки на сайте в сети Интернет, расположенном по адресу <https://photo.ocenka.mobi/>.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в цели оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

### 1.8.3 Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком, Фотографии внутренних помещений не предоставлены. В связи с этим оценщик делает допущение, что на дату оценки в квартире требуется косметический ремонт и планировка квартиры соответствует поэтажному плану.
- В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

## 1.9 Термины и определения

*Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке)* представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI)

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Дата оценки* - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II)

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

*Метод оценки* представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

*Сравнительный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

*Доходный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

*Затратный подход* - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

*Предпосылки стоимости* - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

*Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Цена объекта оценки* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

*Стоимость* - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

*Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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;
- 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. (п.13 ФСО II)

*Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)* представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

*Цель оценки* представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

*Допущение* представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

*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 – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ №135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

*Пользователи результата оценки* - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

*Затраты замещения (стоимость замещения)* представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

*Наиболее эффективное использование* представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

*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.

## 2 Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик

### 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были Оценщику представлены копии документов и информация, приведенные в разделе 12 настоящего Отчета и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком, соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

Перечень документов/материалов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-107166766 от 17.08.201 г.
2. Фотоматериалы

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.

### 2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, дом 18/1, кв. 334
Район, микрорайон	г. Краснодар
Расстояние от ж/д станции	3,2 км от станции «Краснодар-Сорт»
Объекты транспортной инфраструктуры	«Панорама» (автобус, маршрутка) 280 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	улица Восточно-Кругликовская - менее 1 км
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, почта
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории	Отличное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

### 2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	2015
Возраст здания, лет	7
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	143

<b>Физический износ, %</b>	5% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$ , 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, $I (\%) = (2022 - 2015) / 150 \times 100\% = 5\%$
<b>Кол-во этажей в здании</b>	17
<b>Тип/планировка здания</b>	Монолитный
<b>Материал стен</b>	Монолитный
<b>Материал перекрытий</b>	Перекрытие монолитное железобетонное
<b>Материал фундамента</b>	Иной
<b>Общее состояние дома</b>	Хорошее
<b>Состояние внешней отделки</b>	Хорошее
<b>Наличие подвала</b>	Есть
<b>Наличие чердака/мансарды</b>	Есть
<b>Лифт</b>	Есть
<b>Ограничение доступа в подъезд</b>	Металлическая дверь
<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).
<b>Дополнительная информация о здании</b>	Отсутствует

Источники информации: <https://dom.mingkh.ru/krasnodarskiy-kray/krasnodar/701514>

## 2.4 Характеристика объекта оценки

<b>Количество комнат</b>	1
<b>Этаж</b>	9
<b>Общая площадь без учёта летних помещений, м<sup>2</sup></b>	38,9
<b>Площадь кухни, м<sup>2</sup></b>	10,1
<b>Балкон/лоджия, площадь</b>	Есть
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Требуется косметический ремонт
<b>Санузел</b>	Совмещенный

**Коммуникации и инженерные системы**

Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция

**Наличие перепланировки**

Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

**Поэтажный план****Текущее использование объекта**

Жилое помещение

**Дополнительная существенная информация**

Не выявлено

*Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-107166766 от 17.08.201 г.*

## 2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру), которое принадлежит на праве собственности Евтюхину Ивану Алексеевичу.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права 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.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

### 3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, 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 на сентябрь 2022 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.

	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно		
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		Сентябрь 2021 г. в % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
					сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства		96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,7	92,8	95,9	98,5	105,4	99,1	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,6	98,2	96,5	100,4	102,5	98,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен		113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup>							
номинальная, рублей	59907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
реальная	х	98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2022 г. составил 1173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. - 7065,8 млрд рублей, или 105,1%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 сентября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 960,8 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 863,8 млрд рублей, на строительство 1202 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 281 объекту было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 272 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 20 объектов, из них 11 - на полную мощность, 9 объектов - частично. Жилищное строительство. В августе 2022 г. возведено 730 многоквартирных домов.

Населением построено 39,7 тыс. жилых домов. Всего построено 106,5 тыс. новых квартир. В январе-августе 2022 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 301,9 тыс. жилых домов. Всего построено 805,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 43,7 млн кв. метров, или 62,7% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2022 года.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

### 3.1.2 Макроэкономика - данные за октябрь 2022 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в октябре 2022 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в сентябре 2022 года в 5% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4% в августе (уточнено с 4,1%). По итогам III квартала, по оценкам ведомства, ВВП снизился на 4,4%. В целом за январь-сентябрь снижение ВВП составило 2%. В докладе министерства отмечается, что динамика ВВП близка к прогнозной траектории МЭР, при этом ведомство подтвердило свой прогноз снижения экономики по итогам 2022 года на уровне 2,9%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в сентябре 2022 года спад промышленного производства усилился до 3,1% (г/г) после снижения на 0,1% месяцем ранее. При этом по итогам девяти месяцев 2022 года промпроизводство показывает увеличение на 0,4%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел от роста на 1% в августе к снижению на 1,8% в сентябре. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» ускорилось до 4% после 0,8% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск перешел к снижению на 1,5% после роста на 1,6% в августе. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после 9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Август'22	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Сентябрь'22	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Январь-сентябрь'22	+1,9	-0,5	+0,0	-5,5

Таким образом, усилению спада совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало ухудшение динамики выпуска во всех сегментах промышленности, за исключением «Водоснабжения». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

## Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-сентябрь 2022	Сентябрь 2022 / Сентябрь 2021	Январь-сентябрь 2022 / Январь-сентябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	313	-1,5%	-1,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	398	+0,6%	+2,8%
Природный газ, млрд м3	428	-26,4%	-12,1%
Сжиженный природный газ, млн тонн	24,1	-0,5%	+11,9%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+8,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,7	+0,9%	+3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,1	-0,4%	-7,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	26,2	+5,8%	-7,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+4,9%	+7,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,4	-4,5%	+4,6%
Цемент, млн тонн	47,7	+0,6%	+5,7%
Бетон товарный, млн м3	40,7	+2,2%	+10,6%
Прокат готовый, млн тонн	46,3	-9,9%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	9,5	+18,7%	+17,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	349,0	-77,4%	-65,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	103,0	-43,8%	-20,4%

В добывающем сегменте динамика преимущественно негативная. Отметим падение добычи природного газа на 26,4% в сентябре (при этом по итогам девяти месяцев снижение добычи составляет 12,1%). Добыча угля показала в сентябре умеренное сокращение на 1,5%, при этом с начала года динамика сопоставимая: отмечается снижение добычи на 1,6%. В то же время добыча нефти и СПГ не претерпела существенных изменений (по итогам девяти месяцев отмечается рост добычи СПГ на 11,9%, добычи нефти – на 2,8%).

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство мяса скота в сентябре выросло на 8,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 0,9% (за девять месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,2%). В отличие от мясной продукции, выпуск рыбы в августе показал слабое сокращение на 0,4%, а по итогам января-сентября производство снизилось на 7%. Динамика производства стройматериалов оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска керамического кирпича (+4,9%), а рост с начала года составляет 7,9%. В свою очередь, самую негативную динамику производства показали блоки и прочие сборные изделия (-4,5% в сентябре, при этом с начала года отмечается рост на 4,6%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое выросло в сентябре на 18,7% (а с начала года показывает рост на 17,1%). В остальном, производство готового проката упало в сентябре на 9,9%. По итогам девяти месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска легковых авто составило 77,4%, в то время как падение производства грузовых автомобилей в сентябре вновь резко ускорилось до 43,8% после снижения на 2,6% месяцем ранее. С начала года падение выпуска легковых авто показывает 65,9%, а падение производства грузовых авто – 20,4%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России заводах, принадлежащих мировым автоконцернам.

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2022 года. Этот показатель составил 20,88 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 17,65 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 18,3%.

Показатель	Январь-август 2022 г.	Справочно: Январь-август 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+20 884,5	+17 648,8
Доля убыточных предприятий	28,9%	27,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в	
	январе-августе 2022 г., млрд руб.	Январь-август 2022 г. / Январь-август 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+479,6	+16,2%
Добыча полезных ископаемых	+4 744,9	+6,2%
Обрабатывающие производства	+6 351,9	+17,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+814,7	+18,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+649,4	+4,5%
Водоснабжение	+54,6	-8,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 841,6	+31,1%
Строительство	+334,6	> в 4,2 раза
Транспортировка и хранение	+1 222,4	+67,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+23,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-30,8	-
Информация и связь	+256,7	-29,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	53,2	+79,3%

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат. Не вызвал удивления и традиционный сальдированный убыток сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, который составил 30,8 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде его увеличили. В Сельском хозяйстве за восемь месяцев рост результата составил 16,2% (за январь-июль рост составлял 26,7%). Добывающие предприятия увеличили свой финансовый результат на 6,2% (при этом темп роста замедлился с 15,1% по итогам семи месяцев). Строительство, имеющее невысокую базу показателя, нарастило свой финансовый результат в 4,2 раза (по итогам семи месяцев рост составлял 4,1 раза). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (наряду с Добычей, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 17,8% и 31,1% соответственно. С другой стороны отрасли Информация и связь, а также Водоснабжение отразили снижение сальдированного финансового результата (на 30,2% и 8,7% соответственно, при этом снижение замедлилось с 41,1% и 14,4% соответственно по итогам января-июля).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в октябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций сентября ЦБ отмечает значительный рост корпоративного кредитования (портфель вырос на 2,5% или 1,3 трлн руб.), причем такой высокий рост сохраняется второй месяц подряд. В основном росли кредиты в рублях у компаний из широкого круга отраслей (нефть и газ, металлургия, розничная торговля, транспорт, химическая промышленность). Что же касается розничного кредитования, то оно выросло на 1,6% после увеличения на 1,7% в августе. Основным драйвером розничного кредитования оставалась ипотека – по предварительным данным, ее прирост в сентябре составил 2,4%, что выше среднемесячного уровня 2021 года. Выдачи выросли на 13% (518 млрд руб.), при этом вторичный рынок рос быстрее первичного (15% против 11%).

Со стороны привлечения средств отметим увеличение средств юридических лиц на 2,3% (+0,9 трлн руб.). При этом сохраняется тенденция роста рублевых остатков при сокращении валютных, в том числе из-за конвертации отдельными клиентами своих средств из валюты в рубли. В основном приток обеспечили компании из нефтегазовой отрасли на фоне высоких цен на энергоносители. Что касается средств населения, то их объем снизился на 1,4% (-458 млрд руб.). При этом Банк России отмечает, что отток пришелся на вторую половину сентября, когда увеличилось количество уехавших из страны людей, которые брали с собой наличные деньги. Вместе с тем, прирост средств населения на счетах эскроу ускорился до 2,6% (+101 млрд руб.) после 1,7% в августе на фоне роста ипотечных выдач.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение большей части октября 2022 года наблюдались низкие темпы недельной инфляции, от 0,02% до 0,08%. За весь октябрь цены увеличились на 0,18%. По итогам десяти месяцев цены выросли на 10,7%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 12,6% после 13,7% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%
<b>Октябрь</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,18%</b>

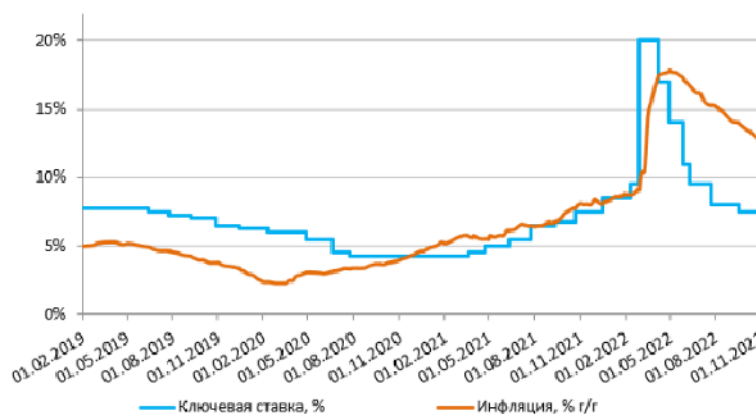
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на увеличение средней цены на нефть по итогам октября по отношению к сентябрю, курс рубля за это время ослаб, при этом к концу месяца значение составило 61,5 руб. после 57,4 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4
Сентябрь'22	60,4	57,4	59,8
Октябрь'22	57,4	61,5	61,1

Отметим, что 28 октября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,5% годовых. По итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских цен в целом остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Инфляционные ожидания населения и бизнеса находятся на повышенном уровне и несколько выросли по сравнению с летними месяцами. Прогноз по инфляции на конец 2022 года был уточнен ЦБ до 12-13% (ранее диапазон составлял 12-15%) и он учитывает, в том числе, перенос сроков индексации тарифов ЖКХ, которая пройдет в конце текущего года. Кроме того, по оценкам Банка России, частичная мобилизация будет сдерживающим фактором для динамики потребительского спроса и инфляции на горизонте ближайших месяцев. Однако в последующем ее эффекты будут проинфляционными за счет усиления ограничений на стороне предложения. Отметим, что курс доллара не отреагировал значимым образом на решение Совета директоров по ключевой ставке

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в сентябре сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-сентября 2022 года.

Показатель	Январь-сентябрь	Январь-сентябрь	Изменение
	2021	2022	
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	75,3	198,4	> в 2,6 раза
Баланс товаров и услуг	107,8	238,0	> в 2,2 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-32,7	-39,6	+21,1%
	<b>1.11.21</b>	<b>1.11.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	624,2	547,2	-12,3%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России выросло в 2,6 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составило \$198,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло положительное сальдо баланса товаров и услуг, превысившее на \$130,2 млрд показатель за аналогичный период прошлого года на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры основных товаров российского экспорта и снижения стоимости объемов импорта. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в том числе, за счет снижения полученных инвестиционных доходов и трансфертов от нерезидентов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 ноября на годовом окне их объем снизился на 12,3% до \$547,2 млрд.

#### Выводы:

- ВВП по итогам сентября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 5% после сокращения на 4% в августе. По итогам девяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2%;

- Промпроизводство в сентябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 3,1% после снижения на 0,1% в августе, при этом по итогам января-сентября промпроизводство все еще показывает увеличение на 0,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-августе 2022 года составил 20,9 трлн руб., показав рост на 18,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в октябре 2022 года цены подросли на 0,18% после увеличения цен на 0,05% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 12,6% после 13,7% по состоянию на 1 октября. За десять месяцев 2022 года инфляция составила 10,7%;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2022 года увеличилось до 61,1 руб. после 59,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 61,5 руб.;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России, состоявшегося 28 октября, было сохранено на уровне 7,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам девяти месяцев 2022 года выросло в 2,6 раза до \$198,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 ноября на годовом окне сократился на 12,3% и составил \$547,2 млрд.

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_oktyabr\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_oktyabr_2022/)

### 3.1.3 Ключевые события 2022 года в области недвижимости

#### Строительство домов

С 1 марта 2022 года было разрешено строить индивидуальные жилые дома на землях сельскохозяйственного назначения, если это необходимо для нужд крестьянского (фермерского) хозяйства.

«Построить теперь можно один дом размером не более 500 кв. м, соблюдая при этом площадь застройки — не более 0,25% территории. Регистрация проходит по правилам дачной амнистии до марта 2026 года. При этом региональные власти наделены правом определять территории, где строительство жилых домов запрещено», — уточнил партнер NOVATOR Legal Group.

#### Льготы для семей

С 1 января 2022 года вступил в силу закон, согласно которому семьи с двумя и более детьми освобождены от уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ) при продаже жилой недвижимости независимо от того, сколько по времени она находилась в собственности. Юрист практики жилищного права и социальных правоотношений «Амулекс.ру» уточнил: для того чтобы воспользоваться льготой при продаже жилья, должно одновременно соблюдаться пять условий:

- налогоплательщик (или его супруг) является родителем двух и более детей в возрасте до 18 лет, при их очном обучении — до 24 лет. Усыновленные дети при этом также учитываются;
- семья купила и оформила право собственности на новую недвижимость в том же календарном году, в котором продала имеющуюся недвижимость, или не позднее 30 апреля следующего года.
- общая площадь нового жилья или его кадастровая стоимость больше, чем у проданного.
- кадастровая стоимость проданного жилья не превышает 50 млн руб.

#### Налоговая декларация

С 1 января 2022 года также изменился порядок представления гражданами декларации по форме 3-НДФЛ при продаже недорогого недвижимого имущества. «С нового года физлицам больше не нужно подавать в инспекцию налоговую декларацию при продаже недвижимого имущества (жилых домов, квартир, комнат, садовых домов или земельных участков) на сумму до 1 млн руб., а иного имущества (транспорта, гаражей и т. д.) — до 250 тыс. руб. Указанные суммы соответствуют размерам имущественных налоговых вычетов по НДФЛ. То есть если вычет полностью покрыл полученный доход от продажи недвижимости, обязанности по уплате НДФЛ не возникает», — уточнил партнер NOVATOR Legal Group, адвокат.

#### Сведения в ЕГРН

С 1 января 2022 года расширен перечень основных сведений, включаемых в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В соответствии с приказом в ЕГРН необходимо вносить полную информацию о каждом кадастровом инженерере, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости. Заказав выписку из ЕГРН, можно увидеть, кто проводил кадастровые работы.

Кроме того, с 1 февраля 2022 года вступил в силу закон, согласно которому Росреестр будет вносить сведения об аварийности многоквартирных домов.

#### Регистрация новостроек

С 1 сентября 2022 года вступил в силу закон, который позволяет упростить процедуру регистрации прав на объекты капитального строительства для застройщиков. Документ был разработан для улучшения инвестиционного климата в России и направлен на снижение административных барьеров для застройщиков.

## Увеличение кадастровой стоимости

С 1 января 2022 года в Москве увеличилась кадастровая стоимость объектов недвижимости. Она составила 181 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 21,4% больше, чем в 2018 году, когда в последний раз проводилась государственная кадастровая оценка (ГКО), — три года назад она составляла 149 тыс руб. за 1 кв. м.

«Это является прямым следствием быстрого роста цен на квартиры в 2020 году, а кроме того, большого перерыва в проведении кадастровой оценки (в последний раз в Москве ее проводили в 2018 году). Кадастровая стоимость жилой недвижимости впервые испытает такой скачок, что, естественно, отразилось на нагрузке налогоплательщиков», — пояснила юрист «Дигмар Групп».

## Коммунальные тарифы

Правительство России утвердило индексы изменения платы за коммунальные услуги в среднем по регионам на 2022 год. Согласно постановлению кабмина, в первом полугодии 2022 года индексацию на плату за коммунальные услуги отменили. Во втором полугодии индексация будет варьироваться от 2,9% до 6,5% в зависимости от региона.

Наименьший прирост тарифов ожидается в Свердловской области (2,9%), Марий Эл (3,2%) и Чукотском автономном округе (3,3%). Наибольшая индексация — в Чечне (6,5%), Санкт-Петербурге (6,3%), Севастополе, Крыму и Татарстане (по 6,2%), а также в Москве, Якутии и Дагестане (по 6%).

## Отказ в субсидии на ЖКУ

С 1 января 2022 года вступили в силу поправки в Жилищный кодекс, ограничивающие возможность получения субсидии должниками по оплате услуг ЖКХ. Отказать в предоставлении субсидии могут только при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности по коммунальным платежам, если эти долги образовались за период не более трех последних лет (ранее заявитель должен был доказать отсутствие задолженности), отметила юрист компании «Дигмар Групп».

## Временные участки

С 1 марта 2022 года земельные участки в статусе «временный» снимаются с государственного кадастрового учета. Временными считаются участки, которые образованы и поставлены на кадастровый учет в период с 1 марта 2008 года до 1 января 2017 года, однако права на них до сих пор не зарегистрированы.

## Квартиры соцнайма

С 1 марта 2022 года изменились правила пользования жилыми помещениями. Согласно приказу Минстроя России, для лиц, которые пользуются государственными квартирами по договорам социального найма, ввелась обязанность немедленно сообщать о неисправностях самого жилого помещения или сантехники и другого оборудования в нем, пояснил юрист из Novator Legal Group. Он уточнил, что действующие ранее правила требовали сообщать об этом в муниципалитет только в случае необходимости.

Кроме того, новые правила ввели запрет на обшивку или остекление балконов нанимателями в квартирах и домах, которые используются по договору социального найма, договору специализированного жилого найма и договору найма жилого помещения из состава жилищного фонда социального использования, уточнил юрист.

## Переоценка земли

В 2022 году впервые во всех субъектах России одновременно проходит массовая государственная кадастровая оценка всех земельных участков независимо от категории. Ранее кадастровая оценка проходила один раз в четыре года, но было решено, что в 2022 году проведут ее одновременно во всей стране.

## Размер машино-мест

С 2022 года вступил в силу закон, согласно которому в России изменились размеры машино-мест. Документом отменен максимально допустимый размер парковочного места и определен минимально допустимый размер, который теперь составляет 5,3 на 2,5 м.

Источник информации:

<https://realty.rbc.ru/news/60f51f539a794764d7272b6b>, <https://realty.ria.ru/20210709/developery-1740571627.html>, <https://tass.ru/nedvizhimost/12328801>, <https://realty.rbc.ru/news/5c9e11ed9a7947b579843167>

## Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в целом, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях — наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

*Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.*

## **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.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.)

### **1. Старый фонд, в том числе:**

*Старый фонд.* Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома, отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

*Народные стройки.* Года постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные.

Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГГВ или газовой колонки.

### **2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:**

*Сталинки* (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. В классификации 4 группы). В большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные.

*Хрущевки.* Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущевках осуществляется от газовых колонок.

*Брежневки.* Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем Хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в Брежневках чаще всего отсутствуют.

*Бывшие общежития, коммунальные квартиры.* Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

*Коммунальная квартира* – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

*Гостинки (малосемейки).* Дома гостиничного типа – это малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванную.

*Стандартная (современная типовая) планировка.* Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-и этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

*Улучшенная планировка.* Типы домов массовых серий, с троившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в начале 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.

### **3. Массовое современное жилье** (постройки после 90 года), в том числе:

*Современное жилье эконома класса.* Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-комнатной от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

*Современное жилье комфорт-класса.* Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконома классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

### **4. Жилье повышенной комфортности.** (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

*Современное жилье бизнес-класса.* Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха.

Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

*Современное элитное жилье.* Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция- квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

*Элитные Сталинка* (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких Сталинках распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными, с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

**Сегмент рынка, к которому относится объект «массовое современное жильё».**

### 3.3 Анализ рынка жилой недвижимости в городе Краснодаре Краснодарском крае

#### Цены на квартиры в Краснодаре вторичное жилье

Средняя цена за ноябрь 2022

107 279 ₽/м<sup>2</sup> ↓ 0,42%

База недорогих квартир

Однокомнатные	4 100 000 ₽	↓ 0,02%	108 850 ₽/м <sup>2</sup>	↓ 0,43%
Двухкомнатные	5 800 000 ₽	↓ 0,00%	103 150 ₽/м <sup>2</sup>	↓ 0,20%
Трехкомнатные	8 178 000 ₽	↑ 0,12%	105 231 ₽/м <sup>2</sup>	↓ 0,29%
Многокомнатные (4+)			100 588 ₽/м <sup>2</sup>	↓ 1,12%





Цены на квартиры в новостройках

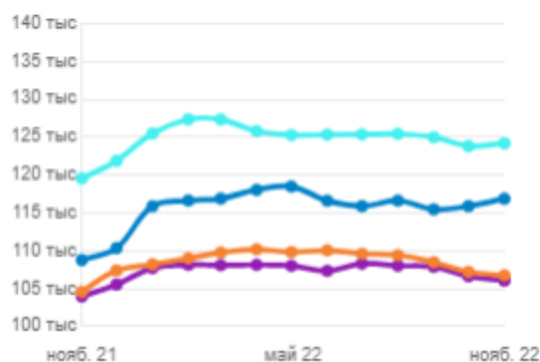


## Динамика стоимости квартир в Краснодаре

Период	Цена за м <sup>2</sup>	Изменение цены за м <sup>2</sup>
ноябрь 2022	107 279 ₽	↓ 0,42%
октябрь 2022	107 734 ₽	↓ 0,84%
сентябрь 2022	108 658 ₽	↓ 0,57%
август 2022	109 283 ₽	↓ 0,48%
июль 2022	109 820 ₽	↑ 0,06%
июнь 2022	109 747 ₽	↓ 0,39%
май 2022	110 179 ₽	↓ 0,21%
апрель 2022	110 413 ₽	↑ 0,39%
март 2022	109 976 ₽	↑ 0,15%
февраль 2022	109 807 ₽	↑ 0,64%
январь 2022	109 100 ₽	↑ 2,49%
декабрь 2021	106 445 ₽	↑ 1,55%
ноябрь 2021	104 815 ₽	

## Цены на недвижимость по районам

<input checked="" type="checkbox"/>		116 865 ₽/м <sup>2</sup> ↑ 0,83%
	мкр. Западный Город	
<input checked="" type="checkbox"/>		106 750 ₽/м <sup>2</sup> ↓ 0,43%
	Карасунский округ	
<input checked="" type="checkbox"/>		106 064 ₽/м <sup>2</sup> ↓ 0,53%
	Прикубанский округ	
<input checked="" type="checkbox"/>		124 186 ₽/м <sup>2</sup> ↑ 0,30%
	Центральный мкр.	



Источник информации: <https://www.realtymag.ru/krasnodarskiy-kray/krasnodar/kvartira/prodazha/prices/>

### 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. 116 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>).

Краснодарский край, Краснодар, ул. Имени 40-летия Победы, 145 21.11.2022  Продается уютная ЕВРО 2 -х квартира. Общая площадь 41,5 кв м. Квартира светлая, теплая, расположена на 12 этаже 17 этажного дома. Рядом с домом есть школа, детский сад, парк Галицкого и рынок, где по...	42 м² 12/17 монолитный	5 150 000 ₪ 124 100 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Имени 40-летия Победы, 184к3 21.11.2022  В продаже большая однокомнатная квартира с ремонтом, мебелью и техникой. По всей квартире сделаны тёплые полы. Дом монолитно-кирпичный с благоустроенной придомовой территорией. Внутри двора детские...	42 м² 3/18 монолитный	5 200 000 ₪ 123 800 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Черниговская, 1 21.11.2022  Продается просторная 1 комнатная квартира в доме бизнес класса. Обременений нет. Расположен в тихом спальном рай-не, на берегу озера, непосредственно близко от ключевых транспортных развязок и ул...	46 м² 4/20 монолитно-кирпичный	5 690 000 ₪ 123 700 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Им. Героя Сарабеева В.И., 5к4 21.11.2022  Код объекта: 732464 КОД ОБЪЕКТА: "732464 МОЛ" Продаю шикарную однокомнатную квартиру с ремонтом ЖК Панорама!! Продается квартира 41,6 кв.м. с хорошим ремонтом, в районе с развитой инфраструктурой: в...	42 м² 8/18 монолитно-кирпичный	5 100 000 ₪ 122 600 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Им. Героя Сарабеева В.И., 5к3 21.11.2022  Арт. 24869732 Прекрасная 1 комнатная квартира в ЖК Панорама полностью готова к проживанию, заходи и живи! +Мебель и все что на фото остается! +До парка ФК Краснодар (Галицкого) 5 минут ходьбы...	40 м² 15/18 монолитно-кирпичный	4 900 000 ₪ 122 500 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Жлобы, 145 21.11.2022  Код объекта: 455938. Продается 1 - комнатная квартира в новом доме (монолит-кирпич) в Краснодаре, район ЖК "Панорама", застройщик "ЮСИ". Продаётся с мебелью и техникой! Квартира в очень хорошем...	40 м² 2/16 монолитно-кирпичный	4 850 000 ₪ 121 300 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 32 21.11.2022  Арт. 30078147 КВАРТИРА РЕАЛЬНАЯ! НЕ ФЕЙК! Продается просторная, уютная 1к комнатная квартира с отличным ремонтом, встроенных шкафа-купе, дорогая кухня, пол с подогревом, натяжные потолки, 2-х камерные...	38 м² 4/17 монолитно-кирпичный	4 600 000 ₪ 121 100 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 42/3к2 21.11.2022  Код объекта: 543432. Продается рядом с парком Галицкого просторная однокомнатная квартира, в новом монолитно-кирпичном доме. Огороженная территория , в каждом подъезде есть консьерж. Очень комфортный...	43 м² 16/17 монолитный	5 200 000 ₪ 120 900 ₪/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Имени 40-летия Победы, 186к1 21.11.2022  Арт. 35593506 Продается Евро 2х комнатная площадью 40.8 м.кв. без учета лоджии. Сделан свежий ремонт. В квартире большая кухня-гостиная 19 м.кв. Вся мебель и техника остается новым хозяевам. Квартира...	43 м² 16/17 монолитно-кирпичный	5 200 000 ₪ 120 900 ₪/м²

Диапазон цен  
30 600 – 191 200 ₪/м²

Медианная стоимость  
118 000 ₪/м²

Доверительный интервал  
99 000 – 135 000 ₪/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

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2022g>

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

#### *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 нефактические 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 –2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 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	6,0%	5,4%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	4,4%	5,6%
3. Массовое современное жилье	4,2%	3,8%	4,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	4,2%	5,2%

**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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 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 остановки	1,05	1,04	1,06

**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.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2932-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

### 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 аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>)

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S_n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,711$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

### 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.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2915-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,05	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,07	1,04

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

### 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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

### 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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

### Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2934-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

### Тип отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

*Виды ремонта (уровень отделки)*

**-Капитальный.** В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

**-Под чистовую отделку.** Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

**-Косметический.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.

**-Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройство стяжки и/или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки 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.** Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

**-Элитный.** Элитный ремонт 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 можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

### 3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в г. Краснодаре предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в г. Краснодаре, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Диапазон цен  
 30 600 – 191 200 ₹/м<sup>2</sup>  
 Медианная стоимость  
 118 000 ₹/м<sup>2</sup>  
 Доверительный интервал  
 99 000 – 135 000 ₹/м<sup>2</sup>

*Источник: составлено Оценщиком*

## 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;
- местонахождение;
- 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 4 до 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2910-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2022-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	6	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	10	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

## 5 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**.

## **6 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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 достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. 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.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки. Не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

## 6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24)

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.

## 6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11.)

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.

## 6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.)

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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 проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, 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».

#### **6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов**

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости на основе данных принципов. 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.

**Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога**

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета *не используются* аналоги, отобранные по критериям:

- не являются экстремумами (пограничными значениями);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 22	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1
Площадь общая, м <sup>2</sup>	38,2 <sup>1</sup>	38	40	38,5
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	10	14	11	12,8
Комнат	1	1	1	1
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Год постройки	2012	2014	2016	2015
Этаж/этажность	4/16	10/17	13/17	7/17
Состояние	современный	современный	современный	современный
Балкон/Лоджия	Лоджия	Балкон	Лоджия	Балкон
Наличие мебели/техники	есть	есть	есть	есть
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Надежда Чижикова/ Агентство Недвижимости Ип Тырин К.А	Чакалиди Тамара Анатольевна/ Агентство Недвижимости Этажи-Кубань	Лариса Ложкина/ Агентство Недвижимости Личный Риэлтор - Краснодар	Сайт Циан
Ссылка на источник	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/</a>
Дата предложения	09.11.2022	23.11.2022	23.11.2022	24.11.2022
Контакты продавца	8-988-594-60-76	8-988-385-66-36	8-918-452-58-81	8-967-650-96-38
Цена предложения, руб.	4 890 000	5 200 000	5 799 000	5 700 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	128 010	136 842	144 975	148 052

<sup>1</sup> Площадь уточнена в ходе изучения плана квартиры в представленных в объявлении фотографиях.

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

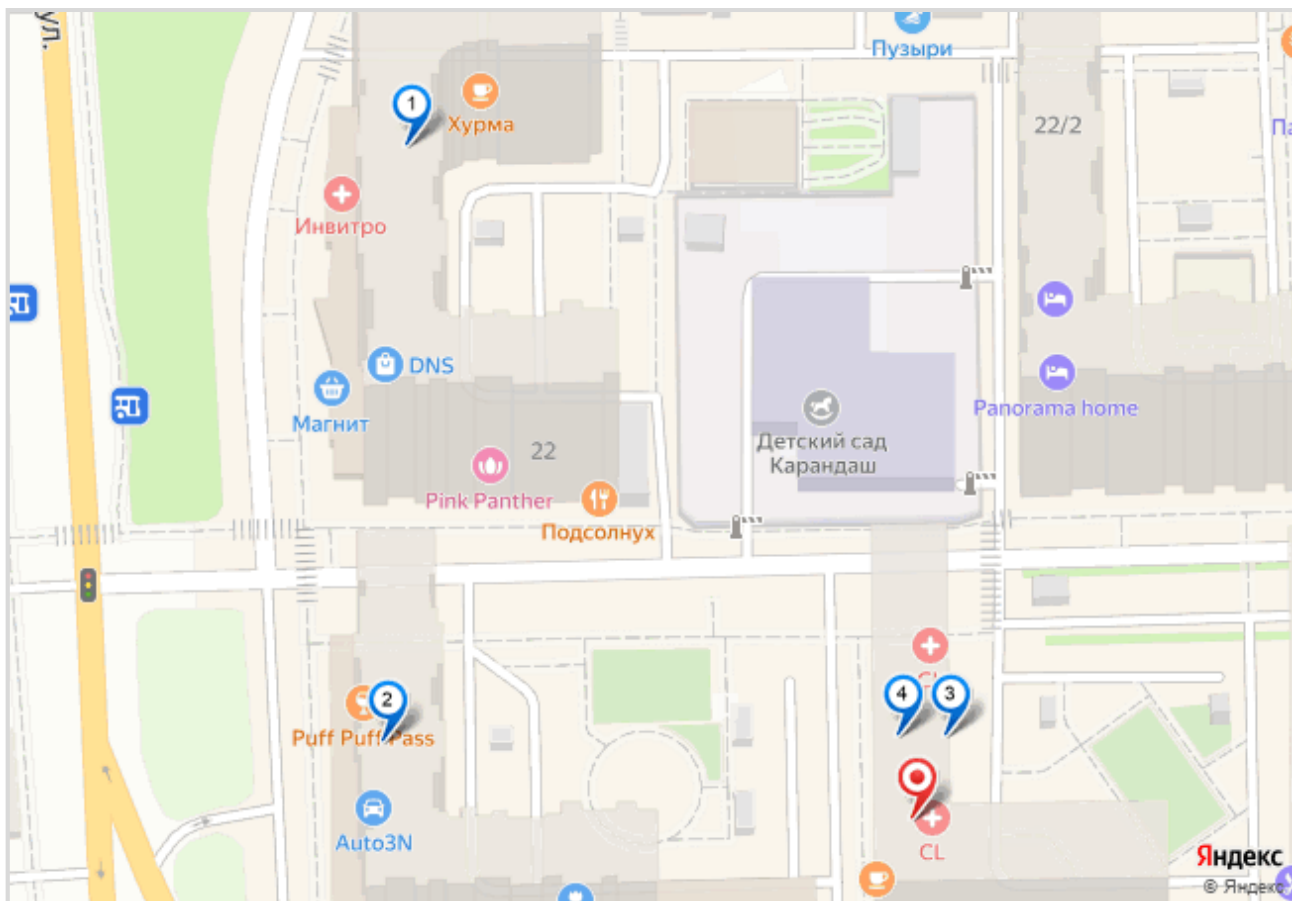
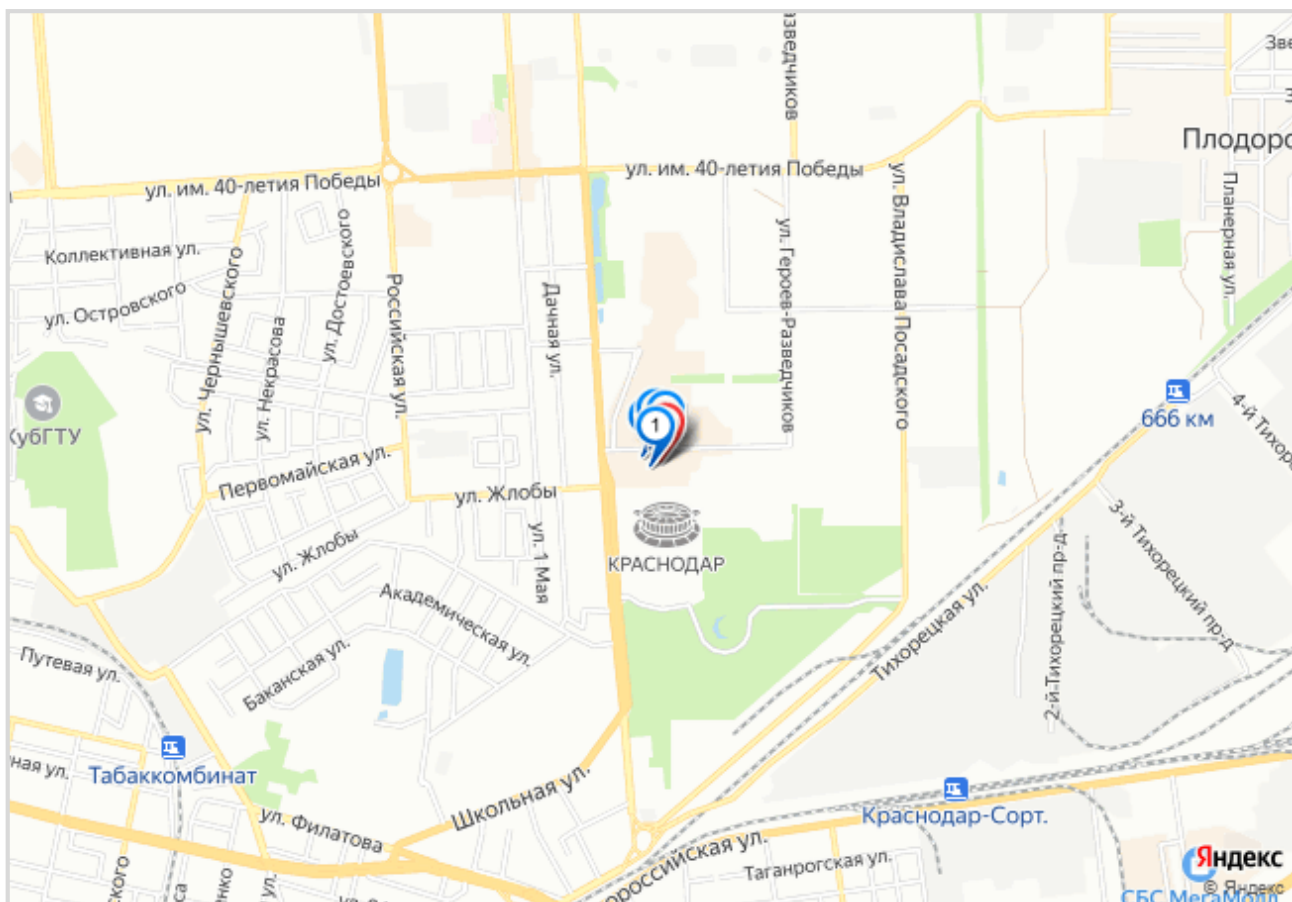


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2





**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.

В соответствии с данным, приведенными в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного строка экспозиции, корректировка не требуется

**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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 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	6,0%	5,4%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,0%	4,4%	5,6%
3. Массовое современное жилье	4,2%	3,8%	4,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	4,2%	5,2%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4,2%**

**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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 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 остановки	1,05	1,04	1,06

Объект оценки и все 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.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2932-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зданиях одного типа.

**Общая площадь**

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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 аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,711$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

Для аналогов № 1,2 корректировка составит -0,3%; для аналога № 3 корректировка составит 0,4%; для аналога № 4 корректировка составит -0,1%.

### **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 01.10.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2915-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,05	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,07	1,04

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере -1%, так как у него площадь кухни находится в диапазоне от 13 до 16 кв.м, а у объекта оценки и объектов-аналогов №1,3,4 площадь кухни находится в диапазоне от 10 до 13 кв.м.

### **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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги к объекту-аналогу расположены на средних этажах.

### **Наличие балкона или лоджии**

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

азмер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги имеют холодные помещения.

### **Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели**

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2934-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>)

#### Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -3%, так как они выставлены на продажу с мебелью и техникой, а объект оценки выставлен на продажу без мебели и техники.

#### **Состояние отделки**

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

#### *Виды ремонта (уровень отделки)*

**-Капитальный.** В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

**-Под чистовую отделку.** Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

**-Косметический.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.

**-Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройство стяжки и/или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных 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.** Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

**-Элитный.** Элитный ремонт 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 можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

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 – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -5182 руб./м<sup>2</sup>, так как у них состояние современный ремонт, а у объекта оценки состояние требует косметического ремонта

#### 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).

## 6.4.3 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, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1, кв. 334	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 22	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	38,9	38,2	38	40	38,5
Цена предложения, руб.	-	4 890 000	5 200 000	5 799 000	5 700 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>128 010</b>	<b>136 842</b>	<b>144 975</b>	<b>148 052</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>		128 010	136 842	144 975	148 052
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		128 010	136 842	144 975	148 052
Время продажи/предложения	25.11.2022	09.11.2022	23.11.2022	23.11.2022	24.11.2022
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		128 010	136 842	144 975	148 052
Факт сделки (уторгование)		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка		<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>122 634</b>	<b>131 095</b>	<b>138 886</b>	<b>141 834</b>
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1, кв. 334	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 22	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18/1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		122 634	131 095	138 886	141 834
Материал стен / Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		122 634	131 095	138 886	141 834
Общая площадь	38,9	38,2	38	40	38,5

## 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>
Корректировка		<b>-0,3%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,1%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>122 266</b>	<b>130 701</b>	<b>139 442</b>	<b>141 692</b>
<b>Площадь кухни</b>	10,1	10	14	11	12,8
Корректировка		0%	<b>-1%</b>	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		122 266	<b>129 394</b>	139 442	141 692
<b>Этаж расположения</b>	9/17	4/16	10/17	13/17	7/17
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		122 266	129 394	139 442	141 692
<b>Наличие балкона или лоджии</b>	Есть	Лоджия	Балкон	Лоджия	Балкон
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		122 266	129 394	139 442	141 692
<b>Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели</b>	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>-3%</b>	<b>-3%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>118 598</b>	<b>125 513</b>	<b>135 258</b>	<b>137 441</b>
<b>Состояние отделки</b>	Требуется косметический ремонт	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка		<b>-5 182 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-5 182 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-5 182 руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-5 182 руб./м<sup>2</sup></b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>113 416</b>	<b>120 331</b>	<b>130 076</b>	<b>132 259</b>
Общая валовая коррекция, %		7	8	7	7
<b>Весовые коэффициенты</b>		25%	24%	25%	26%
<b>Взвешенные значения</b>		28 354	28 879	32 519	34 387
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>				<b>124 140</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>4 829 046</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки после округления, руб.</b>				<b>4 829 000</b>	

## 7 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	4 829 000	1,00	4 829 000
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>4 829 000</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 25 ноября 2022 г.**

**составляет (округлённо)**

**4 829 000 руб. (Четыре миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) рублей.**

## 8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

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:

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

- $V_L$  – 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 **4 829 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_f$  – 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 **5 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**  $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2 \text{ мес.} = 0,17 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта  $i$** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **7,5%** ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).
- 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:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_L \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0750 / 12)^{0,17 \times 12} = 0,84$$

- 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  $k_L$ :

$$4\,829\,000 \times 0,84 = 4\,052\,978$$

### Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 25 ноября 2022 г.

составляет (округлённо)

**4 053 000 руб. (Четыре миллиона пятьдесят три тысячи) рублей.**

## 9 Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объектом оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

### **Рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 25 ноября 2022 г.**

**составляет (округлённо)**

**4 829 000 руб. (Четыре миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) рублей**

### **Ликвидационная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 25 ноября 2022 г.**

**составляет (округлённо)**

**4 053 000 руб. (Четыре миллиона пятьдесят три тысячи) рублей**

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

#### ***Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости***

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.
- Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценщик:

\_\_\_\_\_

Веричева Е.В.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №22-2/08 от 25.08.2022:

\_\_\_\_\_

Ходаева О.В.

М.П.

## 10 Фотографии объекта оценки

*Фото 1. Фасад здания*



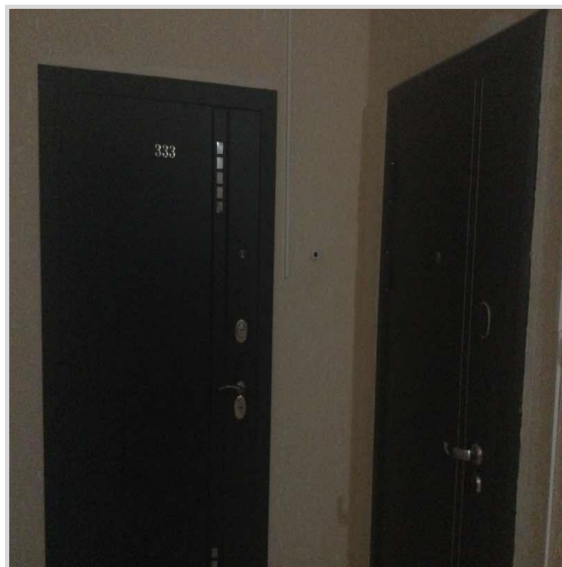
*Фото 2. Табличка с номером дома*



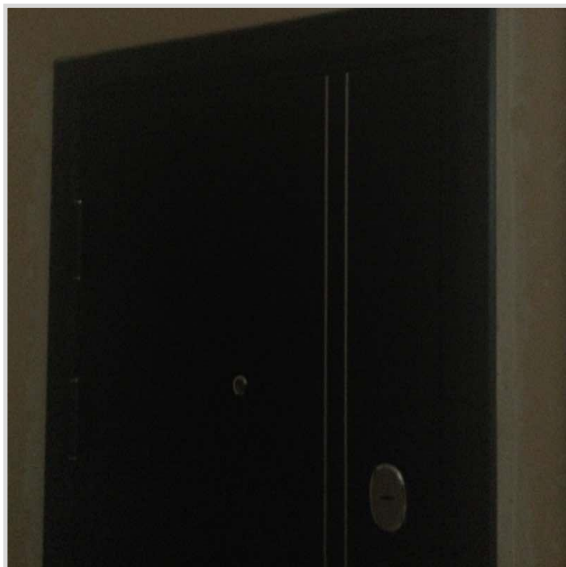
*Фото 3. Этаж расположения*



*Фото 4. Расположение квартир на этаже*



*Фото 5. Входная дверь*



# 11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/


9 ноя, 16:02 148 просмотров, 0 за сегодня

## 1-комн. квартира, 38 м<sup>2</sup>

в ЖК «Панорама», Дом 22, сдан в 3 кв. 2012

Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Восточно-Кругликовская ул., 22 На карте

В избранное



Кредит от АО «Банк ДОМ.РФ» в 2024 году. Выданы на период 31.12.2024, по ставке 4,1% годовых на приобретение квартиры у застройщика с государственной гарантией для зарплатных клиентов. Оформление ипотеки осуществляется в соответствии с требованиями Министерства информационных технологий и связи Краснодарского края и Роспотребнадзора. При наличии проблематики от застройщика.

Планировка 7 фото

38 м <sup>2</sup> Общая	16,9 м <sup>2</sup> Жилая	10 м <sup>2</sup> Кухня	4 из 16 Этаж	2012 Построен
----------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------	------------------

В продаже однокомнатная квартира в ЖК "Панорама" с ремонтом и мебелью. Жилой комплекс Панорама выстроен как микро город; в нем есть детский садик, магазины, супермаркеты, салоны, игровые детские площадки, ателье, спортивные площадки, стадион, тренажерный комплекс, беседка для барбекю.

Хорошая цена Только на Циан Онлайн-планс

**4 890 000 ₹** ↑

128 684 ₹/м<sup>2</sup>

от 38 506 ₹/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 988 594-60-76**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ИП Тырин К.А.**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Надежда Чижикова

**циан.ипотека**

Один запрос в 11 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,29%

ЖК «Дыхание»  
3-х комн. квартира от 17 800 р./мес. от застройщика ССК в ЖК «Дыхание»

Аналог № 1 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/

38 м <sup>2</sup> Общая	16,9 м <sup>2</sup> Жилая	10 м <sup>2</sup> Кухня	4 из 16 Этаж	2012 Построен
----------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------	------------------

В продаже однокомнатная квартира в ЖК "Панорама" с ремонтом и мебелью. Жилой комплекс Панорама выстроен как микро город; в нем есть детский садик, магазины, супермаркеты, салоны, игровые детские площадки, ателье, спортивные площадки, стадион, тренажерный комплекс, беседка для барбекю.

Район с насыщенной инфраструктурой: магазин Пятёрка, Перекрёсток, гипермаркет "Магнит", Школа 93 и 104 рядом. Транспортная развязка в любое направление города. В Шаговой доступности парк и стадион Галицкого! Ждем Ваши Предложения! Звоните, на смс не отвечаю.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Евроремонт

Хорошая цена Только на Циан Онлайн-планс

**4 890 000 ₹** ↑

128 684 ₹/м<sup>2</sup>

от 38 506 ₹/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 988 594-60-76**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ИП Тырин К.А.**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Надежда Чижикова

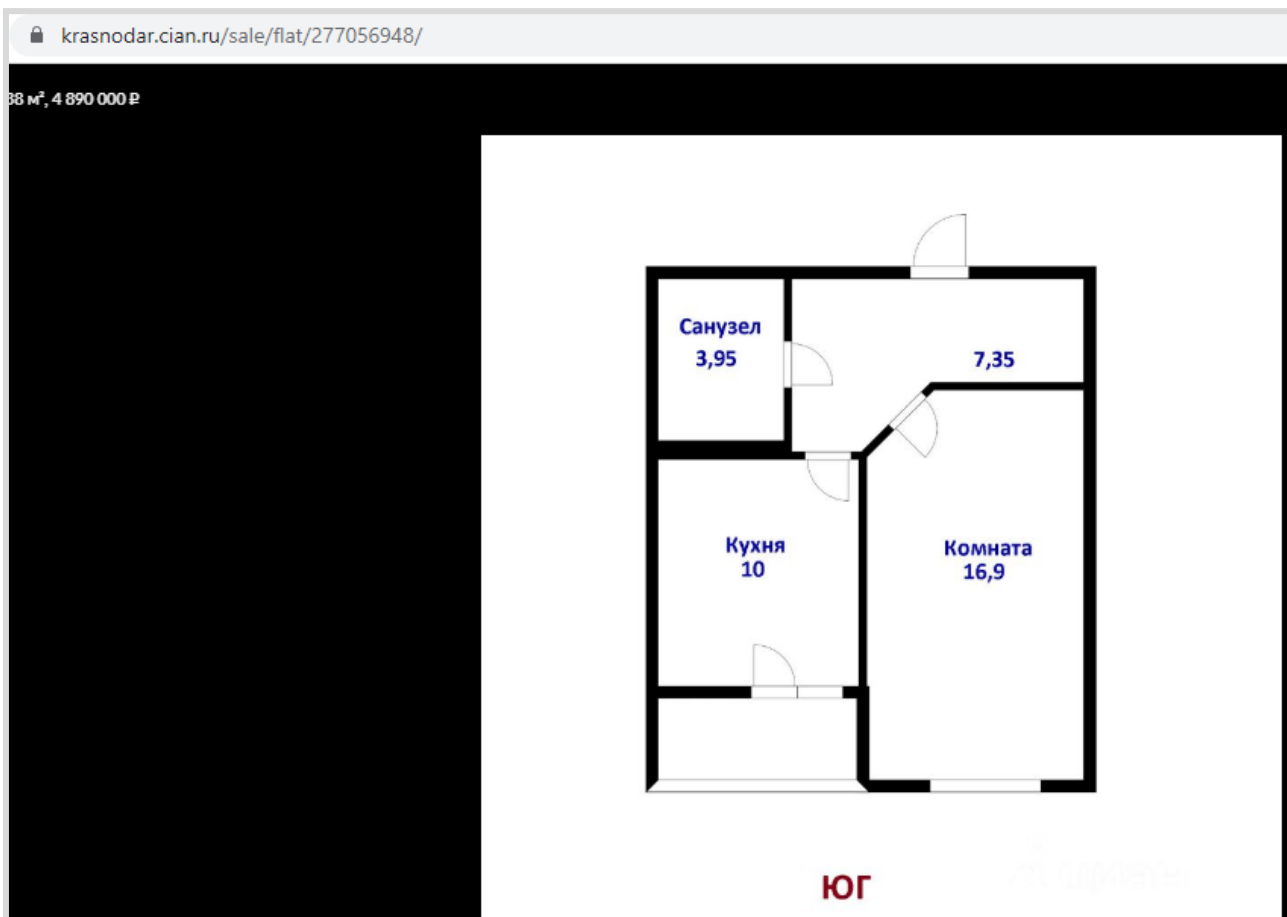
**циан.ипотека**

Один запрос в 11 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,29%

Аналог № 1 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/277056948/>



Аналог № 2 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/

23 ноя, 16:11 70 просмотров, 1 за сегодня

**1-комн. квартира, 38,6 м²**  
 в ЖК «Панорама», Дом 18, сдан в 3 кв. 2014  
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Восточно-Кругликовская ул., 18 На карте

В избранное

**5 200 000 ₽**  
 134 715 ₽/м²  
 от 40 947 ₽/мес в ипотеку  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа  
 +7 988 385-66-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Поняли/улыба, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ-КУБАНЬ**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Чакалиди Тамара Анатольевна

**циан.ипотека**  
 Один запрос в 11 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 10,29%

3-к дом 44 м²

38,6 м² Общая  
 14 м² Кухня  
 10 из 17 Этаж  
 2014 Построен

Аналог № 2 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/278940845/

38,6 м <sup>2</sup> Общая	14 м <sup>2</sup> Кухня	10 из 17 Этаж	2014 Построен
------------------------------	----------------------------	------------------	------------------

Продается 1-комнатная квартира площадью 38 кв. м на 10 этаже 18-этажного монолитно-кирпичного дома. Первый дом от стадиона Краснодар. Укомплектована мебелью и техникой. Есть все для полноценного проживания: сплит-система, стир. машина, электроплита, телевизор, музыкальный центр. Идеально подойдет и под сдачу, как долгосрочную, так и посуточную. Фото вида из окна реальные. Квартира расположена в ЖК "Панорама" - одном из самых востребованных жилых комплексов города. Дом расположен на первой линии вдоль стадиона.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. За приобретение данной недвижимости дополнительно взимается комиссия агентства. Номер в базе: 8412638.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Евроремонт

**Хорошая цена**

**5 200 000 Р**  
134 715 Р/м<sup>2</sup>  
от 40 947 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

**+7 988 385-66-36**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ЭТАЖИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ-КУБАНЬ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Чакалиди Тамара Анатольевна

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,29%

3-к дом 44 м<sup>2</sup>, Советская, 400 000 Р  
Советская улица.

Аналог № 3 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/

23 ноя, 16:07 127 просмотров, 1 за сегодня

**1-комн. квартира, 40 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Панорама», Дом 18/1, сдан в 2 кв. 2015  
Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Восточно-Кругликовская ул., 18/1 На карте

В избранное

Альфа Банк  
Получите до 15 млн Р

**5 799 000 Р**  
144 975 Р/м<sup>2</sup>  
от 45 664 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 918 452-58-81**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Личный Риелтор - Краснодар**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Лариса Ложкина

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,29%

40 м<sup>2</sup>  
Общая

21 м<sup>2</sup>  
Жилая

11 м<sup>2</sup>  
Кухня

13 из 17  
Этаж

2016  
Построен

Планировка 10 фото

Аналог № 3 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/276643126/

40 м<sup>2</sup> Общая    21 м<sup>2</sup> Жилая    11 м<sup>2</sup> Кухня    13 из 17 Этаж    2016 Построен

**Хорошая цена**  
**5 799 000 ₹** ↑  
 144 975 ₹/м<sup>2</sup>  
 от 45 664 ₹/мес в ипотеку  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 918 452-58-81**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Личный Риелтор - Краснодар**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Лариса Ложкина**

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 11 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,29%**

Помощь риелтора  
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
 Оставить заявку

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**Показать телефон**

Вся инфраструктура в шаговой доступности:  
 - Рядом два детских сада; школа 100 (только два дома со всей панорамы это 18 и 18/1);  
 - до центра 20 мин;  
 - современные игровые и спортивные площадки;  
 - различные магазины, шоурумы, кафе, рестораны, аптеки, фитнес центры;

При покупке с нами мы гарантируем вам:  
 - Полное и качественное юридическое сопровождение сделки от момента задатка до получения документов на собственность.  
 - Контакты со специалистами всех структур, задействованных в сделке.  
 - Возможность одобрения ипотеки для не работающих граждан. Работаем с материнским капиталом, военной ипотекой.  
 - Индивидуальный подбор наиболее выгодной ипотечной программы по сниженным процентным ставкам, предоставляемой банками партнерами.  
 Просмотр в любое удобное время, звоните - ответу на все ваши вопросы!

3-к дом 44 м<sup>2</sup>, Советская. 400 000 ₹  
 Советская улица.

Аналог № 4 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/>

krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/

вчера, 23:51    10 просмотров, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 38,5 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Панорама», Дом 18/1, сдан в 2 кв. 2015  
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Восточно-Кругликовская ул., 18/1 На карте

В избранное    Аккредитив СБЕРБАНКА

**Хорошая цена**    **Оплатить онлайн**    **Платное**

**5 700 000 ₹**  
 148 052 ₹/м<sup>2</sup>  
 от 44 885 ₹/мес в ипотеку  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 967 650-96-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 11 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,29%**

ИРБИ  
 ID 59216377

Большая поставка Новых импортных автомобилей в КЛЮЧАВТО  
 Узнать больше

38,5 м<sup>2</sup> Общая    18 м<sup>2</sup> Жилая    12,8 м<sup>2</sup> Кухня    7 из 17 Этаж    2015 Построен

Продано 1-комнатную квартиру в ЖК "Панорама" с шикарным видом на стадион "Краснодар".  
 Квартира очень просторная с удобной планировкой.  
 Сделан качественный ремонт в нейтральных тонах. Остается вся мебель, техника.

25 фото

9:45 25.11.2022

Аналог № 4 <https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/>

🔒 krasnodar.cian.ru/sale/flat/278589045/

**38,5 м<sup>2</sup>**  
Общая

**18 м<sup>2</sup>**  
Жилая

**12,8 м<sup>2</sup>**  
Кухня

**7 из 17**  
Этаж

**2015**  
Построен

Продано 1-комнатную квартиру в ЖК "Панорама" с шикарным видом на стадион "Краснодар".

Квартира очень просторная с удобной планировкой.

Сделан качественный ремонт в нейтральных тонах. Остается вся мебель, техника.

Микрорайон один из самых востребованных в городе, на территории есть вся необходимая инфраструктура, большое количество спортивных и детских площадок, зона барбекю для жильцов, удобный паркинг.


С удовольствием отвечу на все ваши вопросы. Квартира достойна вашего внимания.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	На улицу

**Хорошая цена** Оплатить позже

**5 700 000 ₽**

148 052 ₽/м<sup>2</sup>  
от 44 885 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 967 650-96-38**


SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 11 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,29%

PRO  
ID 59216377






kursk.keyauto-si РЕКЛАМА

**Большая поставка  
Новых импортных  
автомобилей  
в КЛЮЧАВТО**

[Узнать больше](#)



novosibirsk.dor1 РЕКЛАМА

## 12 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-107166766 от 17.08.2021 г.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.08.2021, поступившего на рассмотрение 17.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107166766	
Кадастровый номер:	23:43:01 42047:30561
Номер кадастрового квартала:	23:43:01 42047
Дата присвоения кадастрового номера:	20.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Круликовская, д. 18/1, кв. 334
Площадь:	38,9
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1629447,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107166766	
Кадастровый номер:	23:43:01 42047:30561
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или в многоквартирном доме коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

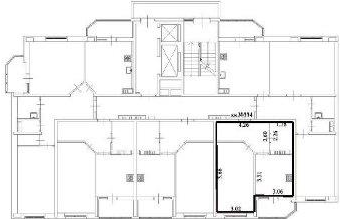
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107166766			
Кадастровый номер:		23:43:01 42047:30561	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Елтюкин Иван Алексеевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-23/001-23/001/819/2015-439/1 21.09.2015 16:21:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	21.09.2015 16:24:59	
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/819/2015-439/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.09.2015 120 мес	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 34 от 18.10.2014г., № 174239/л-01, выдан 05.11.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107166766			
Кадастровый номер:		23:43:01 42047:30561	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107166766			
Кадастровый номер: 23:43:0142047:30561		Номер этажа (этажей): 9	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

## 13 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7220

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»</b>		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАПСКИЙ, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, Д. 34 К. 10, ЭТАЖ А1, ПОМЕЩ. 1 КОМ. 49,55		
Объект страхования: 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.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): 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».		
Страховой случай (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.		
Страховая сумма 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 23 500 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,047%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2022 г.	по «23» сентября 2023 г.
Особые условия страхования: 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:

/А.С. Иванов/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» сентября 2022 г.



ИНН 7842358640  
КПП 770901001  
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.mobi

**ДОВЕРЕННОСТЬ №22-2/08**

г. Москва

«25» августа 2022

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 15.08.2023 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор  
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарапова



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@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

Веричевой Евгении Викторовны

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

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.  
Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

М.А.Скатов



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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20\_\_г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20\_\_г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » декабря 20 23г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., -64-73 № 677



Оформлено в ФЦИ

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Верщева Евгения Викторовна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: - риском наступления 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; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной 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); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,065%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» декабря 2021 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. 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:

Для страховых документов  
А.Н. Мочалова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» декабря 2021 г.



www.fsosro.ru  
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:

**Веричева Евгения Викторовна**

паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.  
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГА  
Код подразделения 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:  
03.03.2021, регистрационный № 883  
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 «03» марта 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000892

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