

ООО "Мобильный Оценщик"

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

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 772801001

Тел: 8-495-107-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 2988600/1-200918-835

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**350024 КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД
КРАСНОДАР, Г. КРАСНОДАР, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ, УЛ.
РОССИЙСКАЯ, ДОМ 267, КОРПУС № 3, КВ. 101**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

28 СЕНТЯБРЯ 2020 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

28 СЕНТЯБРЯ 2020 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

г. Москва, 2020 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	6
1.4	Сведения о заказчике	6
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	9
2	Описание Объекта оценки	10
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	12
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	12
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июнь 2020 г.	12
3.1.2	Прогноз основных макроэкономических показателей	13
3.1.3	Ключевые события 2020 года в области недвижимости	14
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	16
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости города Краснодар	17
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	17
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	18
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	19
4	Анализ ликвидности объекта оценки	25
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	26
5.1	Этапы проведения оценки	26
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	26
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	27
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	27
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	28
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	29
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	31
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	36
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	38
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	39
8	Фотографии объекта оценки	41
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	43
10	Документы на объект оценки	46
11	Документы оценщика	49

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

Основание для проведения оценки	Договор №2988600 на проведение оценки от 31.10.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: квартира, назначение – жилое, общей площадью 48,5 м ² , расположенная по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, дом 267, корпус № 3, кв. 101, кадастровый (условный) номер: 23:43:0129001:47145.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Климова Оксана Викторовна
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился
Дата оценки	28 сентября 2020 года
Дата составления отчета	28 сентября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	28 сентября - 28 сентября 2020 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	76,8195 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	2 394 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей 31 200 (Тридцать одна тысяча двести) долларов США
Ликвидационная стоимость	1 986 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят шесть тысяч) руб. 25 800 (Двадцать пять тысяч восемьсот) долл. США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

Отчёт утвердил руководитель: _____ **Шарапова М.А.**

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	квартира, назначение - жилое, общей площадью 48,5 м ² , расположенная по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, дом 267, корпус № 3, кв. 101, кадастровый (условный) номер: 23:43:0129001:47145.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	квартира, назначение - жилое, общей площадью 48,5 м ² , расположенная по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, дом 267, корпус № 3, кв. 101. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 10 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Вид представления итоговой стоимости	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.
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	3 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	6 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	28 сентября 2020 года
Дата составления отчета	28 сентября 2020 года
Дата (период) проведения оценки	28 сентября - 28 сентября 2020 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр не производился

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, пом. 43 оф 704
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 772801001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2000SB40R3146 от 17.07.2020 г., выдан САО «ВСК», на сумму 30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль срок действия с 24.09.2020 г. по 23.09.2021 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Виноградов Антон Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО "СФСО", рег. №559, Свидетельство № 559 от 01.06.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г., рег. № 000504).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010710-1 от 17.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 190E0B40R4135 выдан САО «ВСК» от 24.10.2019 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия 24.10.2019 г. по 23.10.2020 г.
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: info@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 214019, г. Смоленск, пр-д Маршала Конева, д. 28-Е, оф. 411; эл. почта: smolensk@nkce.ru
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

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

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

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

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;

7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "СФСО";

1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

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

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

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

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

1.8 Используемые материалы

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.09.2020 № КУВИ-002/2020-21587196

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

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	350024 Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, дом 267, корпус № 3, кв. 101
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2014
Возраст здания, лет	6
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	144
Физический износ, %	4% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2020 - 2014) / 150 \times 100\% = 4\%$
Кол-во этажей в здании	10
Тип/планировка здания	Монолитный
Материал стен	Монолитный железобетон
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	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.

Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт

Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)

Дополнительная информация о здании

Отсутствует

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9023102>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	10
Общая площадь, м²	48,5
Состояние внутренней отделки	Современный
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Санузел	Совмещенный
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: выписка из ЕГРН

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

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-июнь 2020 г.

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

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9

1) Первая оценка.

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодью 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июнь 2020 г.	В % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годью 2019 г.	Справочно		
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.	май 2019 г.	I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годью 2018 г.
Индекс промышленного производства		90,6	102,4	96,5	101,9	102,2	102,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	340,6	103,0	103,5	103,0	101,0	103,7	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	412,1	90,5	95,1	94,0	100,5	95,3	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	197,5	95,9	94,0	94,7	98,3	91,7	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2623,5	92,3	115,8	93,6	101,8	101,5	102,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	576,2	65,5	108,5	80,1	99,6 ⁴⁾	100,6 ⁴⁾	100,1 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		103,2	100,2	102,8	104,7	100,0	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		91,7	106,1	93,6	104,1	99,4	108,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁵⁾	138,1	102,1	112,6	94,1	98,0	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,8 ⁵⁾	в 3,7р.	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

4) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
5) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к апрелю 2019 г.	январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	38,1	72,9	91,7	83,2	90,3	89,1	98,3
в том числе:							
экспорт товаров	20,9	64,5	87,0	77,5	88,6	88,3	98,6
импорт товаров	17,2	86,5	98,0	93,2	93,3	90,3	97,8
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	50747	104,0	102,7	106,2	106,8	99,7	107,0
реальная		101,0	102,4	103,4	101,6	99,4	101,8

Источник информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

3.1.2 Прогноз основных макроэкономических показателей

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Ключевые события 2020 года в области недвижимости

Снижение ипотечных ставок

Одной из главных задач нацпроекта "Жилье и городская среда" является доступная ипотека, которая федеральными властями неоднократно называлась основным инструментом приобретения жилья для россиян. Ипотека уже продолжительное время служит сильным драйвером развития всей строительной отрасли, поэтому снижения ставок ждут как потребители, так и застройщики.

По итогам октября этого года средневзвешенная ставка по ипотеке на жилье в новостройках составила 8,84% против ставки 9,67% по ипотеке на вторичное жилье. В 2020 году ставка по ипотеке, согласно нацпроекту, должна приблизиться к показателю 8,7%.

Прогноз Центробанка оптимистичен, в 2020 году регулятор ожидает роста выдачи ипотеки на уровне 20%. Одновременно с этим ведется борьба за качество кредитов. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина посетовала, что уже более 40% заемщиков в России имеют одновременно ипотеку и другие кредиты, и долговая нагрузка только растет. Поэтому ЦБ намерен ужесточить правила выдачи ипотеки для банков с 1 июля 2020 года, поставив их отчисления в резервы в зависимость от долговой нагрузки и первоначального взноса заемщика. По его подсчетам, без изменения структуры ипотечных портфелей эта мера увеличит нагрузку на капитал банков в 1,4 раза.

Тотальная реновация — очередная попытка

Распространить программу реновации жилья на все регионы страны пытаются уже не первый раз. Законопроект о реновации в России, разработанный лидером фракции "Справедливая Россия" Сергеем Мироновым и главой комитета Госдумы по ЖКХ Галиной Хованской, был зарегистрирован в базе данных Госдумы еще в сентябре 2018 года. Документ предполагал реконструкцию или снос не подлежащих капитальному ремонту жилых объектов и строительство на их месте новых домов. За основу при разработке проекта брался опыт реализации столичной программы реновации. При этом, в отличие от московской программы, предусматривалась возможность не сносить, а реконструировать и модернизировать здания.

Тот проект не был поддержан правительством. В отрицательном отзыве отмечалось, что предлагаемые документом правовые механизмы могут стимулировать региональные власти включать в программу жильё, расположенное на земельных участках с максимальной ликвидностью и, соответственно, привести к необоснованному сносу.

Однако в октябре этого года в Госдуму был внесен другой законопроект о всероссийской программе реновации жилья. В этот раз его инициатором стало Заксобрание Санкт-Петербурга, при этом концепция практически не отличается от проекта Миронова и Хованской.

За внедрением инициативы будем следить в 2020 году.

Стратегии развития СТРОЙОТРАСЛИ и ЖКХ

Стратегия развития строительной отрасли России до 2030 года и стратегии развития ЖКХ на период до 2035 года будут приняты в 2020 году, после чего их планируется объединить в один документ.

Первая стратегия должна охватить сферы жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства, рынок строительных материалов и строительной техники, предусмотреть внедрение инноваций. Она уже разработана и находится на рассмотрении в правительстве.

Вторая будет сфокусирована на вопросах технического состояния отрасли, техрегулирования, управления жильем, развития инвестиционного потенциала, городской среде и подготовке кадров. Как отмечал ранее новый замглавы Минстроя Максим Егоров, курирующий теперь сферу ЖКХ вместо Андрея Чибиса, разработчики стратегии столкнулись с тем, что реальных данных о состоянии отрасли ЖКХ нет.

Модернизация сетей ЖКХ с износом более 60%

Несмотря на то, что стратегия развития сферы ЖКХ еще не принята, уже понятно, что одна из главных ее проблем – сильная изношенность коммунальных сетей. Так, сегодня при общей протяженности тепловых сетей 174 тысячи километров длина ветхих сетей составляет 45 тысяч, или 26%. Из 530 тысяч километров водопроводных сетей ветхими являются 198 тысяч (37,4%). Поэтому со следующего года в России должна начаться модернизация коммунальной инфраструктуры со степенью износа более 60%, на которую планируется выделить бюджетные средства в размере 366 миллиардов рублей.

Пока точных параметров программы нет, но известно, что она должна включать меры по привлечению частных инвестиций в сектор. Последнее вызывает особое волнение, потому как неоднократно федеральные чиновники информировали, что система концессий в ЖКХ не работает.

По данным Минстроя, сегодня самое плохое состояние инфраструктуры, где степень износа превышает 60%, в Северо-Кавказском федеральном округе. Плохо дело обстоит и в Сибири, а также в Дальневосточном федеральном округе, Хакасии, Алтайском и Красноярском краях и в Томской области.

Программа поддержки ижс и продление "дачной амнистии"

Выполнять амбициозные задачи нацпроекта по части увеличения объемов строительства жилья предполагалось, в том числе, развитием индивидуального жилищного строительства (ИЖС). В этом году, по прогнозам, в стране будет введено 35 миллионов квадратных метров такой недвижимости (остальной процент из 80 миллионов "квадратов" придется на многоквартирные дома).

Поддержать российское ИЖС призвана планируемая к принятию и запуску в 2020 году федеральная программа. В ее основу ляжет опыт Липецкой области, ставшей "пилотом". Ранее Минстрой внес на рассмотрение в правительство программу развития индивидуального жилищного строительства, предусматривающую стандартизацию частного строительства для возможности снижения ставок по кредитам на возведение индивидуальных домов до уровня, аналогичного ипотеке в индустриальном строительстве.

Кроме того, для поддержки индивидуального жилищного строительства была продлена так называемая "дачная амнистия", которая будет действовать до 1 марта 2021 года и позволит россиянам по упрощенной схеме оформлять в собственность участки и расположенные на них дома.

Принятие закона об апартаментах

В 2020 году ожидается принятие еще одного важного для рынка закона — закона об апартаментах. Вице-премьер РФ Виталий Мутко сообщил, что правительство рассматривает введение правового регулирования при реализации апартаментов, так как на сегодняшний день эта сфера не урегулирована. По его словам, в России строится до трех миллионов квадратных метров апартаментов, однако их статус не позволяет проводить в таком "жилье" регистрацию, потому что с точки зрения закона, апартамент — это не то же самое, что квартира, а механизма перевода апартаментов из нежилого в жилое помещение всё ещё нет.

Законопроект о статусе апартаментов обсуждают уже не первый год. Изначально Минстрой планировал принять документ еще в 2016 году, тогда предполагалось, что юридически апартаменты будут приравнены к жилым помещениям в многоквартирных домах. Последняя редакция законопроекта была внесена в июле 2018 года первым зампредом комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александром Сидякиным, однако спустя время была отозвана из парламента.

IPO AIRBNB

В следующем году в мире недвижимости может произойти такое событие, как выход на IPO Airbnb, крупнейшей в мире онлайн-площадки для размещения, поиска и краткосрочной аренды частного жилья.

В сентябре этого года компания снова объявила о планах стать публичной и провести IPO в 2020 году (ровно такие же цели озвучивались ею и в преддверии уходящего года). Как и тогда, пока не уточняется, в какой именно форме планирует проводить размещение.

По данным Reuters, Airbnb может провести прямой листинг, выпустив акции в свободную продажу без предварительных торгов с участием инвесторов. В сентябре Airbnb также сообщила, что по итогам второго квартала 2019 года трёхмесячная выручка во второй раз за историю компании превысила 1 миллиард долларов. По данным PitchBook, последняя оценка Airbnb частными инвесторами составила 31 миллиард долларов.

ПИК в Саудовской Аравии

Интересен грядущий год и тем, что крупнейший российский застройщик ПИК может выйти за пределы страны. Владелец группы Сергей Гордеев заявил, что в Саудовской Аравии имеется большой интерес и спрос на строительные технологии ПИК, и компания совместно с РФПИ обсуждает возможные проекты в этом регионе.

Первые проекты ПИК в Саудовской Аравии могут появиться в 2020 году. Группа рассматривает возможность строительства завода в Саудовской Аравии, а также участие в программе строительства в стране.

Замглавы российского Минстроя Никита Стасишин отмечал, что ведомство готово поддерживать все российские строительные компании, которые заинтересованы в выходе на рынок жилья Саудовской Аравии. Саудиты, по словам замминистра, испытывают большую потребность в новом строительстве. Правда, признавал Стасишин, технологически работать в Саудовской Аравии непросто: "в стране либо жесткие песчаные бури, либо за пределами высокие температуры при производстве работ".

Кстати, осваивать новые горизонты ПИК в следующем году планирует и внутри страны, запуская проекты на Дальнем Востоке.

Источник информации: <https://1prime.ru/News/20200109/830769934.html>

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости города Краснодар

Средняя стоимость в динамике за последний год

3 786 851 руб. - Средняя стоимость квартиры в Краснодаре за август 2020
-3% относительно июля

61 473 руб. - Средняя стоимость кв. м в Краснодаре за август 2020
-2% относительно июля

Стоимость квартиры в Краснодаре в динамике за последний год

Валюта

ДОЛЛАРЫ

РУБЛИ

Комнатность

ВСЕ

1 КОМН.

2 КОМН.

3 КОМН.

4+ КОМН.

За квартиру или м²

КВАРТИРА

КВ.М.

Тип квартиры

ВСЕ

ВТОРИЧКА

НОВОСТРОЙКИ

График стоимости квартир в Краснодаре, руб.



Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к июлю	Цена за м2, руб..	к июлю	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 372 915	-3,73%	62 074	-3,53%	65,96%
2-комн.	3 776 980	-4,07%	63 708	-2,9%	24,64%
3-комн.	5 552 010	-0,04%	66 728	+ 0,52%	7,8%
4-комн.	8 611 927	-8,69%	69 302	-3,52%	1,59%

Источник информации: <https://krasnodar.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

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, Российская ул., 267/3к2 14.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 42 м² 9/10 монолитно-кирпичный	2 890 000 ₽ 68 300 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Петра Метальникова, 13 11.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 39 м² 5/9 монолитный	2 650 000 ₽ 67 900 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Российская ул., 267/3к1 21.09.2020 <small>сдел</small>	2 комн. 49 м² 10/10 монолитно-кирпичный	3 300 000 ₽ 66 000 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, Российская, 267/3 корп. 2 20.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 45 м² 9/10 монолитно-кирпичный	2 800 000 ₽ 62 200 ₽/м²
Краснодар, Прикубанский округ, Музыкальный микрорайон, улица имени Сергея Есенина, 108/2 14.09.2020 <small>предл</small>	1 комн. 40 м² 4/9 монолитно-кирпичный	2 150 000 ₽ 53 800 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Российская ул., 267/3к4 21.09.2020 <small>сдел</small>	2 комн. 40 м² 11/11 монолитно-кирпичный	2 100 000 ₽ 52 500 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Российская ул., 267/3к1 12.09.2020 <small>сдел</small>	2 комн. 42 м² 10/10 монолитный	2 190 000 ₽ 52 000 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Музыкальный микрорайон, ул. Им. Дунаевского И.И., 25/1 20.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 42 м² 4/9 монолитный	2 100 000 ₽ 50 000 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Петра Метальникова, 13 14.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 40 м² 5/9 монолитный	2 000 000 ₽ 50 000 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Петра Метальникова, 13 09.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 43 м² 6/9 монолитно-кирпичный	2 200 000 ₽ 49 200 ₽/м²
Краснодар, улица Петра Метальникова, 13 23.09.2020 <small>предл</small>	1 комн. 45 м² 5/9 монолитный	2 200 000 ₽ 48 900 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Петра Метальникова, 13 19.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 43 м² 6/9 монолитный	1 930 000 ₽ 44 900 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, ул. Петра Метальникова, 13 16.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 42 м² 6/9 монолитный	1 930 000 ₽ 44 900 ₽/м²
Краснодарский край, Краснодар, Музыкальный микрорайон, ул. Имени Мусоргского М.П. 18.09.2020 <small>сдел</small>	1 комн. 43 м² 11/10 монолитно-кирпичный	1 900 000 ₽ 44 200 ₽/м²

Диапазон цен
44 200 – 68 300 ₽/м²

Медианная стоимость
52 000 ₽/м²

Доверительный интервал
49 000 – 54 000 ₽/м²

Разброс цен 8%

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а 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 – 2019, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2019 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение.

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

- *близость к остановкам общественного транспорта*

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

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

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

- *расположение в жилом комплексе*

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

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

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

- *наличие огороженной придомовой территории*

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

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

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

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

- наличие парковки у дома

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

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

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

Материал стен

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

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

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

Количество комнат

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

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

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

Общая площадь

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

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

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

Площадь кухни

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

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

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

Этаж расположения

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

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

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

Наличие балкона или лоджии

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

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

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

Тип отделки

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

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

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

•*Потребность в ремонте*

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

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

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

•*Тип отделки*

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

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

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

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

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

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 4
Площадь общая, м ²	62,5 ¹	45	42,1	40
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Год постройки	2014	2014	2014	2015
Этаж/этажность	9/10	3/10 ²	10/10	11/11
Состояние	современный	современный	современный	современный
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная	свободная	свободная	свободная
Источник информации	Алена, "аякс" на ул. Рашпилевской 4 этаж (6 офис) (агентство)	Алена (частное лицо)	Павлова Наталья / этажи-кубань	Кириллук Наталья Васильевна / этажи-кубань
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_910_et._1956301582	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_37_et._1896399935	https://www.cian.ru/sale/fl/at/236011861	https://www.cian.ru/sale/fl/at/238401300
Дата предложения	03.09.2020	07.09.2020	28.09.2020	27.09.2020
Контакты продавца	89184603986	89530732743	89584281705	89280373219
Цена предложения, руб.	3 300 000	2 500 000	2 190 000	2 000 000
Цена за 1 м ² , руб.	52 800	55 556	52 019	50 000

¹ Площадь по тексту объявления

² Данные уточнены согласно сайту <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9022860>

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

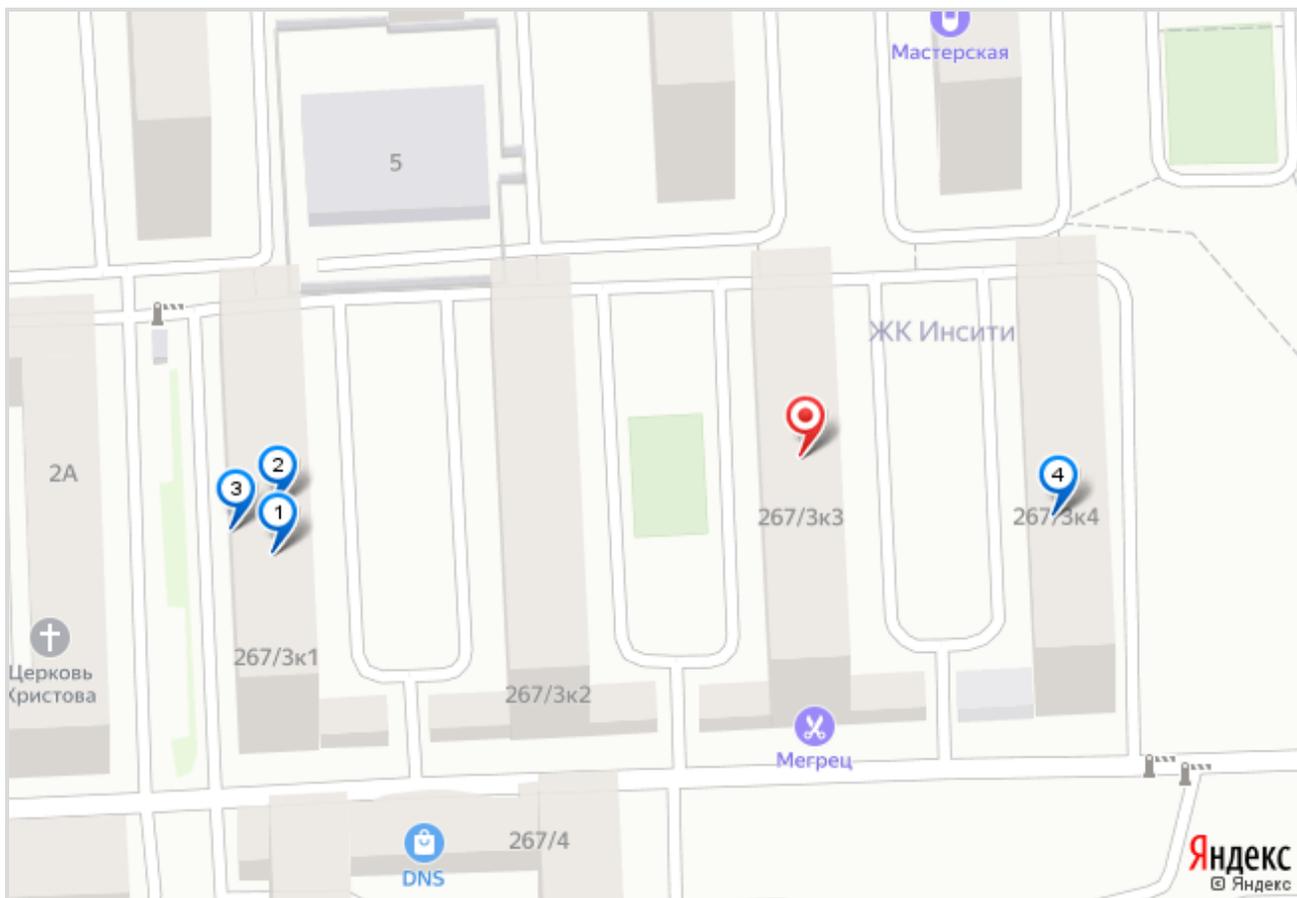


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

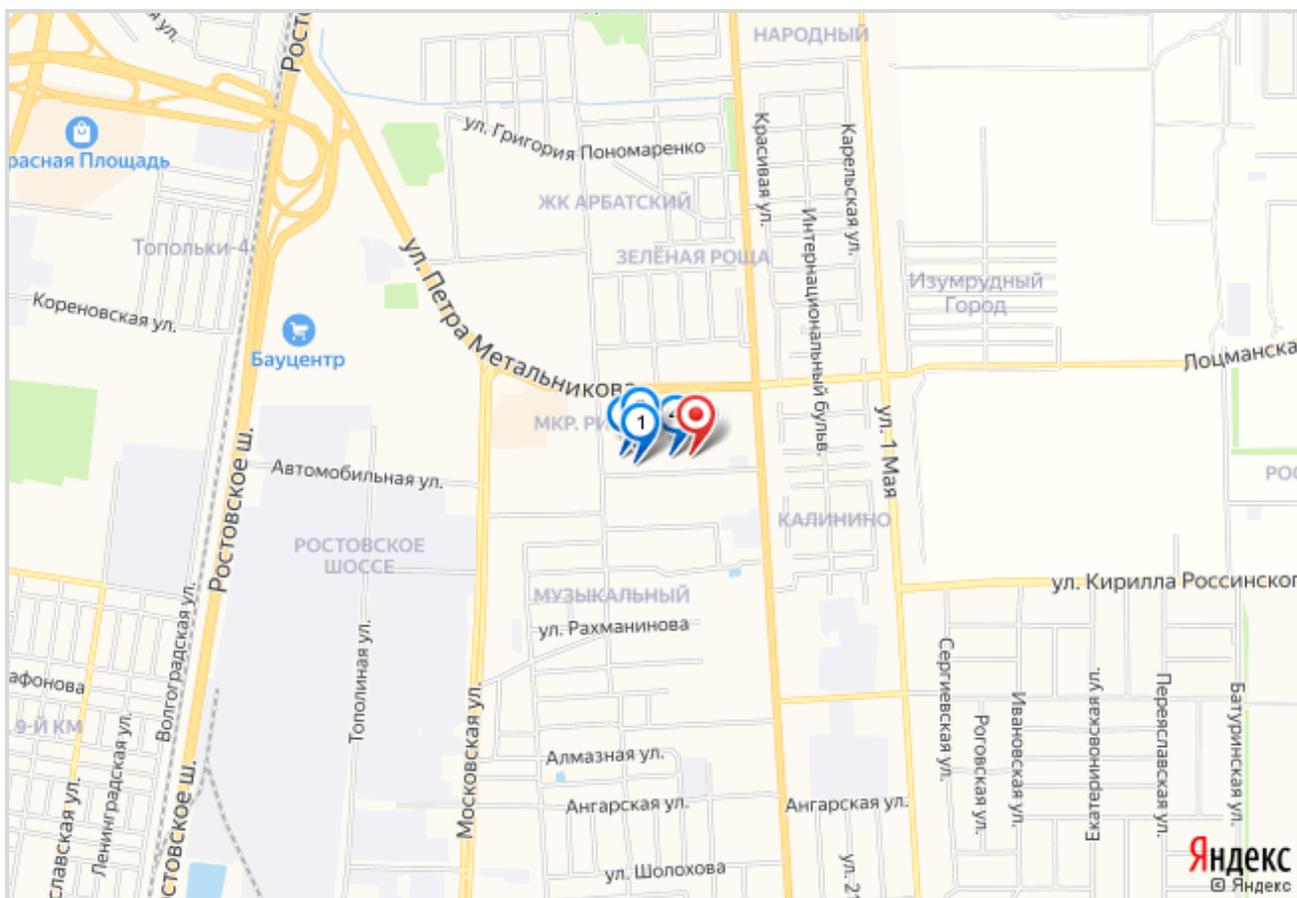
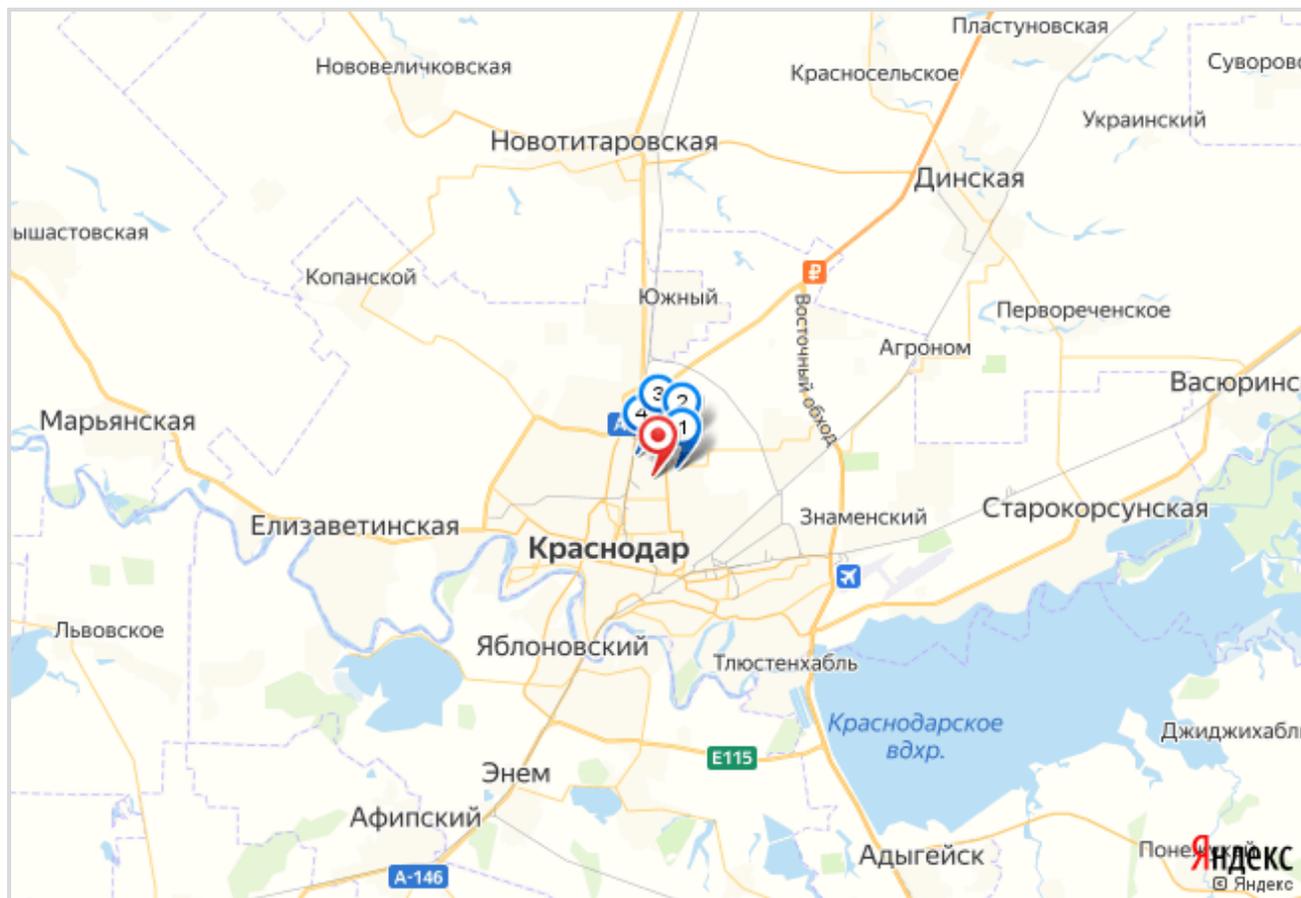


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

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

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

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

Материал стен / Тип дома

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

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Общая площадь

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

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

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

Объект оценки находится в диапазоне 30-50 кв. м. Объекты-аналоги №№2-4 – в том же диапазоне, №1 – в диапазоне 50-65 кв. м. Требуется корректировка. Оценщиком внесена корректировка в размере 7% для объекта-аналога №1.

Этаж расположения

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

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

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

Объект оценки расположен на последнем этаже. Объекты-аналоги №№1,2 – на средних, №№3,4 – на последних. Требуется корректировка. Оценщиком внесена корректировка в размере -4% для объектов-аналогов №№1,2.

Потребность в ремонте

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

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Тип отделки

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

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 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

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

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

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267 к. 3, кв. 101	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 4
Общая площадь, м²	48,5	62,5	45	42,1	40
Цена предложения, руб.	-	3 300 000	2 500 000	2 190 000	2 000 000
Цена за 1 м², руб.		52 800	55 556	52 019	50 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		52 800	55 556	52 019	50 000
Условия продажи	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		52 800	55 556	52 019	50 000
Время продажи/предложения	28.09.2020	03.09.2020	07.09.2020	28.09.2020	27.09.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		52 800	55 556	52 019	50 000
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 266	52 889	49 522	47 600
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267 к. 3, кв. 101	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 1	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 267/3, к. 4
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 266	52 889	49 522	47 600
Материал стен / Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		50 266	52 889	49 522	47 600
Общая площадь	48,5	62,5	45	42,1	40
Корректировка		7%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		53 784	52 889	49 522	47 600
Этаж расположения	10/10	9/10	3/10	10/10	11/11
Корректировка		-4%	-4%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		51 633	50 773	49 522	47 600
Потребность в ремонте	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются	Не требуются
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		51 633	50 773	49 522	47 600
Тип отделки	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка		0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		51 633	50 773	49 522	47 600
Общая валовая коррекция, %		11	4	0	0
Весовые коэффициенты		9%	24%	33%	34%
Взвешенные значения		4 647	12 186	16 342	16 184
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		49 359			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 393 912			

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

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

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

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 393 912	1,00	2 393 912
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 393 912

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 28 сентября 2020 г.

составляет (округлённо)

2 394 000 руб. (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (76,8195 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$31 200 (Тридцать одна тысяча двести долларов США).

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

- 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 **2 393 912 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 8 за август 2020 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,85%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,098510 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,83$$

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

$$2\,393\,912 \times 0,83 = 1\,985\,511$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 28 сентября 2020 г.

составляет (округлённо)

1 986 000 руб. (Один миллион девятьсот восемьдесят шесть тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (76,8195 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$25 800 (Двадцать пять тысяч восемьсот долларов США).

8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Помещение квартиры

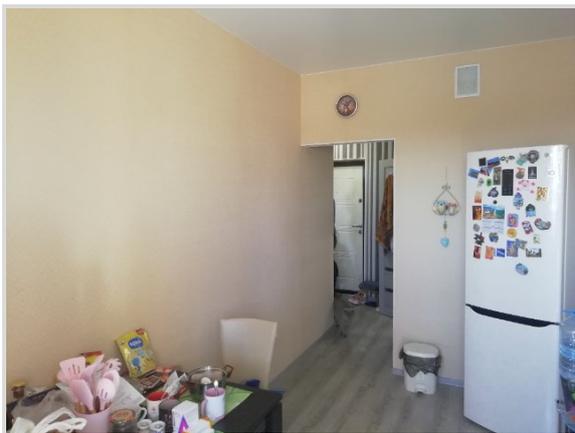


Фото 2. Помещение квартиры



Фото 3. Помещение квартиры



Фото 4. Помещение квартиры



Фото 5. Помещение квартиры



9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_910_et_1956301582

avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_910_et_1956301582

Краснодар Недвижимость Квартиры Купить 2-комнатные Вторичка

2-к квартира, 63 м², 9/10 эт.

3 300 000 ₽

8 918 460-39-86

Написать сообщение

"АЯКС" на ул. Рашилиевской 4 этаж (6 офис)
Агентство
На Авито с июля 2019

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена

№ 1956301582, © 310 (+2)

Краснодарский край, Краснодар, Российская ул., 267/3к1
р-н Прикубанский

Скрыть карту

Живые Квартиры
2,55% ИПОТЕКА НА 5 ЛЕТ
подробнее

Domino's

Тип дома: монолитный
Этаж: 9 из 10
Количество комнат: 2
Общая площадь: 63 м²
Жилая площадь: 38 м²

Площадь кухни: 11 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: лоджия
Право собственности: посредник

Квартиру можно посмотреть онлайн

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

Договориться о просмотре

Аналог № 1 https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_910_et_1956301582

avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_63_m_910_et_1956301582

3 300 000 ₽

8 918 460-39-86

Написать сообщение

"АЯКС" на ул. Рашилиевской 4 этаж (6 офис)
Агентство
На Авито с июля 2019

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алена

№ 1956301582, © 310 (+2)

Продается 2-к. квартира в ЖК "Инсити".
Общая площадь 62,5 м², застекленные лоджия+балкон, при желании можно обустроить кабинет, присоединить к уже имеющимся комнатам.
Дом монолит-кирпич, тёплый. Квартира в хорошем состоянии, свежий ремонт, пластиковые окна, санузел в кафеле. При продаже частично оставляем мебель и бытовую технику.
Развитый район, в пешей доступности аптеки, магазины "Лента", "Магнит", торговые центры "Мандарин", "Стрелка", гимназия "Лидер", детские сады.
Остановки общественного транспорта в 3 минутах от дома. В проекте планируется продлить трамвайную ветку от ул. Солнечная до ул. Петра Метальникова.
Чистая продажа, без обременений. Любая форма оплаты, включая мат.капитал, все виды жилищных сертификатов, ипотека. Звоните.

Спросите у продавца

Ещё продаете? Когда можно посмотреть? Позвоните мне?
Торг уместен? Пришлите видео? Покажите онлайн?

Покаловаться

Похожие объявления

Аналог № 2 https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_37_et._1896399935

avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_37_et._1896399935

Узнайте больше! ООО "А101"

Краснодар Краснодар Кухня Купитъ Электроника Встраиваемая

Назад Следующие

2-к квартира, 45 м², 3/7 эт.

2 500 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 7 сентября в 23:22

8 953 073-27-43

Написать сообщение

Алена
Частное лицо
На Avito с мая 2016
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1896399935 ☎ 260 (+5)

Живые Квартиры
с авторской отделкой
4,9 от млн ₪
МЕТРО РЯДОМ!
подробнее

Реклам. Заголовок ООО «Специализированный отделочный центр» «А101». Поставка отделочных материалов, проведение работ по отделке помещений. Адрес: Краснодар, мкр. А101, в. 102 метро ст. Железнодорожная в 5 минутах до станции метро «Славная»

Тип дома: монолитный
Этаж: 3 из 7
Качество отделки: 2

Общая площадь: 45 м²
Балкон или лоджия: балкон
Права собственности: собственник

Краснодарский тракт, Краснодар, Российская ул., 267/3эт
р-н Прикубанский

Скрыть карту

Получить идиомный

Аналог № 2 https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_37_et._1896399935

avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_37_et._1896399935

Краснодарский тракт, Краснодар, Российская ул., 267/3эт
р-н Прикубанский

Скрыть карту

2 500 000 ₪

8 953 073-27-43

Написать сообщение

Алена
Частное лицо
На Avito с мая 2016
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1896399935 ☎ 260 (+5)

Повышай эффективность бизнеса со «Звездным номером»

Позвоните мне!

Спросите у продавца

Еще просмотреть? Когда можно посмотреть? Позвоните мне?
Текст увеличен? Пригласите продавца? Покажите онлайн?

Похожие объявления

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/236011861>

Изначально в Краснодаре > Продажи > Продажа 2-комнатных квартир в Краснодаре > Прочие/Вопросы > РИП > Российская улица
 сегодня, 02.10 > 11 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 42,1 м²
 в ЖК «Искити (Российская улица, 267/3к1), Литер 1, сдн
 Краснодарский край Краснодар Прочубанский мкр. РИП, Российская ул.
 267/3к1 на карте

ЦЕНА ИПОТЕКА
 Средняя ставка за прошлый месяц - 8,32%
 Ипотека онлайн

2 190 000 Р + 62 000 Р/мес.
 Покупаете в ипотеку?
 Ссылка на комментарии
 Свободная продажа

+7 958 428-17-05
 ССЗС и пособия в Краснодаре выплачены не будут. Заемщик в обязательном порядке должен иметь ипотечный залог

Попытка продать, что вышло это объявление на ЦИАН.ИП отключено
 иванов иванов

ИП:
ЭТАЖИ КУБАНЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Бюджет 7764 объявлений

Павлова Наталья
 5.0 >>>>>> 1 отзыв

ЖК «Восток»
 13 км до моря. Квартиры с отапливаемой лоджией. Просторные планировки. Планировка оптимальна. Балконный двор. Ипотека 0,5% от 1 800 000-99 000

Ипотека 0,5% от 1 800 000 - 99 000 руб. Покупка от 08.07.2015. Первоначальный взнос от 15%. Максимальная сумма кредита на срок до 30 лет. Застройщик - ИСК-Строительная. Приемная декларация выдана.

ЖК «Армориум»
 Квартиры от 1,5 млн. Комфортная среда. Функциональная планировка. Планировка оптимальна. Краснодар. Ипотека 0,5% от 1 800 000-99 000

Ипотека 0,5% от 1 800 000 - 99 000 руб. Покупка от 14.02.2015. Первоначальный взнос от 15%. Максимальная сумма кредита на срок до 30 лет. Застройщик - ИСК-Строительная. Приемная декларация выдана.

ИП «Радуга Простор»
 Квартиры от 1,5 млн. Своя инфраструктура. Три детских сада.

Узнайте больше

14:47
 26.09.2020

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/238401300>

Изначально в Краснодаре > Продажи > Продажа 2-комнатных квартир в Краснодаре > Прочие/Вопросы > РИП > Российская улица
 вчера, 10.11 > 33 просмотра, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 40 м²
 в ЖК «Искити (Российская улица, 267/3к1), Литер 4, сдн
 Краснодарский край Краснодар Прочубанский мкр. РИП, Российская ул.
 267/3к1 на карте

ЦЕНА ИПОТЕКА
 Средняя ставка за прошлый месяц - 8,32%
 Ипотека онлайн

2 000 000 Р 50 000 Р/мес.
 Покупаете в ипотеку?
 Свободная продажа

+7 928 037-32-19
 Попытка продать, что вышло это объявление на ЦИАН.ИП отключено
 иванов иванов

ИП:
ЭТАЖИ КУБАНЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Бюджет 7764 объявления

Кирпичик Наталья Васильевна
 Нет отзывов

ЖК «Восток»
 13 км до моря. Квартиры с отапливаемой лоджией. Просторные планировки. Планировка оптимальна. Балконный двор. Ипотека 0,5% от 1 800 000-99 000

Ипотека 0,5% от 1 800 000 - 99 000 руб. Покупка от 08.07.2015. Первоначальный взнос от 15%. Максимальная сумма кредита на срок до 30 лет. Застройщик - ИСК-Строительная. Приемная декларация выдана.

Level Стреловое - Старт продаж - Скидки до 15%
 Скидки до 15%
 Бизнес-класс на берегу дельты реки от 5 млн. В. Скидки до 2 300 000 в. Заемщик ипотечный

Выбор агента
 Презентация проекта
 Личная консультация
 Контакты

STONE TOWERS Старт продаж. Класс А - Готовность 2022г.
 Скидки до 15%

Привлекательная среда

Узнайте больше

14:47
 26.09.2020

10 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.09.2020 № КУВИ-002/2020-21587196

Полное наименование органа регистрации прав <small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:			
Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
16 сентября 2020: № КУВИ-002/2020-21587196			
Кадастровый номер:	23-43:0129001:47145		
Номер кадастрового квартала:	23-43:0129001		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, дом 267, корпус №3, кв. 101		
Площадь, м2:	48,5		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1900803,27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-43:0129001:46525		
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.		

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
16 сентября 2020г. № КУЗИ-002/2020-21587196			
Кадастровый номер:		23:43:0129001:47145	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные 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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
16 сентября 2020г. № КУЗИ-002/2020-21587196			
Кадастровый номер:		23:43:0129001:47145	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Климова Оксана Викторовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:43:0129001:47145-23/001/2018-1 06.04.2018 10:20:29
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		06.04.2018 10:20:29
	номер государственной регистрации:		23:43:0129001:47145-23/001/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.04.2018 240 мес.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор долевого участия, № 3-3-10-101, Выдан 21.08.2017
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о неспособности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

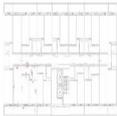
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
16 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-21587196			
Кадастровый номер:		23:43:0129001:47145	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные 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	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
16 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-21587196			
Кадастровый номер:		23:43:0129001:47145	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
23:43:0129001:47145		10	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

11 Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2000SB40R3146

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 117342 г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, этаж 7, пом. 43, офис 704		
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», нарушениями 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		Страховая премия
30 000 001 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов один рубль 00 копеек)		17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,05666%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» сентября 2020 г. по «23» сентября 2021г.
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.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Виноградов Антон Николаевич

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

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «01» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

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



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Виноградова Антона Николаевича

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

о том, что

Виноградов Антон Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Дата составления выписки «07» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.

М.П.



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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 046010

Настоящий диплом выдан Виктору Викторову

Антону Викторову

в том, что он(а) с 20 сентября 2013 г. по 13 ноября 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГОУ ВПО

Синбирск государственного университета

по программе "Управление качеством"

по направлению "Сервис качества"

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 ноября 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Виктору

Антону Викторову

на ведение профессиональной деятельности в сфере сервиса

специальности "Профессии" (Сервис)

Город Саратов

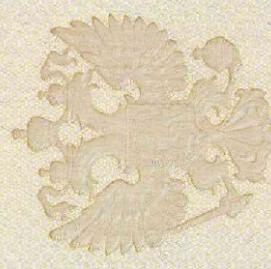
Эксперт (директор) В.В.В.

2013



Генерал МРО, Москва, 2012, 44

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 000504

Квалификационный аттестат

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010710-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Виноградову Антону Николаевичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190Е0В40R4135

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВИНОГРАДОВ АНТОН НИКОЛАЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): 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)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек).	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» октября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» октября 2019 г. по «23» октября 2020 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

М.П. С.А. Сенникова /



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» октября 2019 г.