

**ИП Скачедуб Андрей Александрович**  
**Член Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»**  
**регистрационный № 1477 от 12.11.2019 г.**  
**г. Ростов-на-Дону**  
**ИНН: 616609210618**  
**ОРГНИП: 319619600198168**

## **ОТЧЕТ № 04-Н/20**

**по определению рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.**

**Правообладатель объекта  
оценки:**

**Кириллова Инга Викторовна**

**Заказчик:**

**ФУ Кирилловой Инги Викторовны**

**Исполнитель:**

**ИП Скачедуб Андрей Александрович**

**Дата оценки:**

**19 августа 2020 г.**

**Дата составления отчета:**

**19 августа 2020 г.**

**г. Ростов-на-Дону - 2020 г.**

**Оглавление:**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ .....	12
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	40
10. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	43
11. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	44
12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	61
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	62
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ .....	63
16. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	67

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 1. Объект оценки:

1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.

### 2. Имущественные права на объект оценки:

1\5 доля права собственности – Кириллова Инга Викторовна

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650262 от 13.05.2015 г.

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650263 от 13.05.2015 г.

### 3. Цель оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки. Оценка производится без указания суждения о возможных границах интервала стоимости имущества.

**4.Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** консультирование заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки для целей договора купли-продажи, в том числе в рамках процедуры банкротства. Заказчик не использует отчет в иных целях.

### 5. Вид стоимости: рыночная

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5. Стандартов оценки.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

*Возможность отчуждения* на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон сделки* означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, *доступным на дату оценки*.

*Отсутствие* чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценщиком определена рыночная стоимость объекта оценки в рублях в соответствии с п.27 Федеральных стандартов оценки №1.

**6. Дата проведения оценки:** 19 августа 2020 г.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

**7. Сроки проведения оценки:** 12.08.2020 – 19.08.2020 гг.

**8. Дата и объем проведения осмотра объектов оценки:** 12.08.2020 г.

**9. Дата составления отчета:** 19.08.2020 г.

В соответствии с п.12 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015г. № 216-ФЗ): «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

**10. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:** см. раздел №3 настоящего отчета.

**11. Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:** собственником является физическое лицо – информация не предоставлена.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015г. № 216-ФЗ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Норма - Инфра, 1998 г.
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298.
- ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков»

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении отчёта об оценке.

### 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При анализе настоящего Отчета и использовании результатов оценки, отраженных в нем, необходимо учитывать следующие условия, являющиеся неотъемлемой его частью:

Результаты и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.

Отчёт достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём целей. Использование отчёта частями и/или для других целей может привести к неверным выводам.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчёта, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчёта.

Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемые объекты. Оценщик не проводил также аудиторской проверки финансовой отчетности Заказчика.

Оценщик не принимает на себя ответственность за надежность и достоверность информации, полученной от представителей заказчика и других лиц, упоминаемых в отчете, в письменной или устной форме и независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если она не противоречит их профессиональному опыту.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому во всех возможных случаях указывает источники информации.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации, политических, экономических, юридических и иных факторов, или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

В рамках настоящего отчёта все расчёты проводились оценщиком при помощи программы Excel, что может вызывать отклонения в полученных величинах.

В связи с методическими расхождениями различных теоретиков в сфере оценки, при анализе отчета необходимо исходить из терминологии и методических положений стандартов Ассоциации «МСО», использованных Оценщиком, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10)

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

Все материалы, использованные в отчёте, находятся в архиве Оценщика.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

## Сведения о заказчике:

<b>Ф. И. О.</b>	Кириллова Инга Викторовна
<b>Дата рождения</b>	01.05.1984
<b>Место рождения</b>	г. Ростов-на-Дону
<b>ИНН</b>	616803672290
<b>СНИЛС</b>	115-813-606 40
<b>Место жительства</b>	г. Ростов-на-Дону, ул. 339 Стрелковой Дивизии, дом 23/3, кв.8
<b>Финансовый управляющий</b>	Лях Виктор Игоревич

## Сведения об оценщике(-ках):

<b>Оценщик</b>	Скачедуб Андрей Александрович
<b>Место нахождения оценщика</b>	344045, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Думенко, 13/1. оф. 86
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» Регистрационный № 1477 от 12.11.2019 г..
<b>Документы о профессиональном образовании в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке 61240348473 от 30.06.2016 выдан ФГБОУВО «РГЭУ (РИНХ)»
<b>Сведения подтверждающие квалификацию оценщика по направлению оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 017544-1 от 13.09.2019 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 922/1622367105 от 21.10.2019 г., полис № 922/1622367105 от 21.10.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 руб., Страховщик – СПАО «РЕСО-Гарантия», адрес: 344000, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, 13А, +7(863)2923166, +7(863)2990649
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Полное наименование организации</b>	ИП Скачедуб Андрей Александрович
<b>Место нахождения юридического лица</b>	344045, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Думенко, 13/1. оф. 86
<b>ИНН</b>	616609210618
<b>ОГРНИП, дата присвоения</b>	319619600198168 от 10.10.2019г.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием</b>	При проведении оценки третьи лица не привлекались.

## 5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Объект оценки</b>	1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.
<b>Адрес расположения объектов оценки</b>	Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.
<b>Собственник объекта оценки</b>	Кириллова Инга Викторовна
<b>Состав оцениваемых прав</b>	1\5 доля права собственности
<b>Документ, подтверждающий право собственности</b>	Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650262 от 13.05.2015 г. Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650263 от 13.05.2015 г.
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	Жилая квартира
<b>ННЭИ объекта оценки</b>	Жилая квартира
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на проведение оценки №04-Н/20 от 03.02.2020 г
<b>Цель оценки (вид стоимости)</b>	Определение рыночной стоимости объекта(-ов) оценки
<b>Задача (назначение) оценки</b>	консультирование заказчика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки для целей договора купли-продажи, в том числе в рамках процедуры банкротства
<b>Дата оценки</b>	19 августа 2020 г.
<b>Дата осмотра объектов оценки</b>	12.08.2020
<b>График работ</b>	12.08.2020 – 19.08.2020 гг.
<b>Дата составления отчета</b>	19 августа 2020 г.
<b>Стоимость объектов оценки, полученная с применением затратного подхода, руб.</b>	
Мотивированный отказ	
<b>Стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, руб.</b>	
306 835,97 рублей (триста шесть тысяч четыреста шестнадцать рублей 09 копеек)	
<b>Стоимость объекта оценки, полученная с применением доходного подхода, руб.</b>	
Мотивированный отказ	
<b>Рыночная стоимость, округленно, руб.</b>	
306 800,00 рублей (триста шесть тысяч восемьсот рублей)	

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

**Объект оценки:**

1/5 доли собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.

**Описание имущественных прав и обременений на объект оценки:** Собственность

Оценщик исходил из предположения, что при передаче права собственности на жилое помещение, все совокупные права (доля в праве) на общее имущество многоквартирного дома, в том числе доля в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, указанные в ст. 32 п. 7 ЖК РФ, переходят правопреемнику и входят в рыночную стоимость права собственности на жилое помещение.

**Назначение объекта оценки:** Жилая квартира

**Текущее использования:** Жилая квартира

**Список предоставленных документов:**

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650262 от 13.05.2015 г.

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650263 от 13.05.2015 г.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Получено
Сопоставление данных об Объектах оценки	Установление технических особенностей имущества, права на которое оцениваются, а также фактического состояния имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет	Установлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества	Установлено отсутствие
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Установлено

Согласно проведенного анализа предоставленных документов, Оценщик пришел к выводу, что количество и качество предоставленных документов достаточно для определения стоимости объектов оценки. Все документы оформлены надлежащим образом и дают полное представление об объектах оценки.

Оценка рыночной стоимости не предполагает юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;

- право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- оцениваемый объект свободен от запретов и ограничений по их распоряжению.
- текущее использование объекта оценки: жилое помещение - квартира.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом интересы других лиц. В том числе отчуждать своё 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 способом».

Обременения (ограничения) оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчёта об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Очевидно, что собственник планирует получать доход от имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

При проведении работ Оценщик исходил из условия, что ограничения или обременение на объекты оценки отсутствовали.

### 6.1 Количественная и качественная характеристика объекта оценки

Объектом оценки является доли в праве собственности на жилое помещение (квартиру). Квартира, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположена на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.

Технический паспорт на объект оценки не предоставлен. В результате осмотра было выявлено, что квартира в настоящее время нежилая. В квартире не оконченный ремонт. Отсутствуют обои, отсутствуют межкомнатные двери, отсутствует покрытие пола. Полностью отсутствует мебель. Частично отсутствует черновая отделка.

### Характеристика объектов капитального строительства:

Жилой дом находится в состоянии пригодном для эксплуатации. В результате визуального осмотра существенных дефектов выявлено не было. При этом, установлено что здание в целом требует косметического ремонта.

Техническая документация на первоначальный объект капитального строительства (жилой дом) отсутствует.

Техническая информации – сведения о доме, полученная из открытых источников<sup>1</sup>

Адрес	тер. Д/О Бетта, д. 10, Бетта, Краснодарский край
Год постройки	1970
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	68
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные

<sup>1</sup> дом.минжкх (<http://dom.mingkh.ru/>) Россия (/) / Краснодарский край (/krasnodarskiy-kray/) / Бетта (/kрасnodarskiy-kray/betta/) / тер. Д/О Бетта, 10 (/kрасnodarskiy-kray/betta/156521)

Материал несущих стен	Смешанные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Детская площадка	Не имеется
Спортивная площадка	Не имеется
Управляющая компания	УК «Пшава» с 09.06.2015
Класс энергетической эффективности	В
Количество подъездов	4
Наибольшее количество этажей	5
Наименьшее количество этажей	5
Площадь жилых помещений м2	3 157.60
Площадь нежилых помещений м2	41.20
Площадь помещений общего имущества м2	283.90
Площадь зем. участка общего имущества м2	1 187.00
Площадь парковки м2	282.00
Формирование фонда кап. ремонта	На специальном счете у регионального оператора
Тип дома	Многоквартирный дом
Количество вводов ИС в дом, ед.	1
Объем выгребных ям, куб. м.	0.00
Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Наружные водостоки
Газоснабжение	Автономное
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Система пожаротушения	Отсутствует
Теплоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Несущие стены	Смешанные
Площадь подвала, кв.м	783.02
Крыша	Скатная
Мусоропровод	Отсутствует
Перекрытия	Железобетонные
Фасад	Иной
Фундамент	Ленточный

Транспортная доступность достаточная, качество подъездных автомобильных дорог хорошее.

Внутренние объекты (квартиры) являются типовыми.









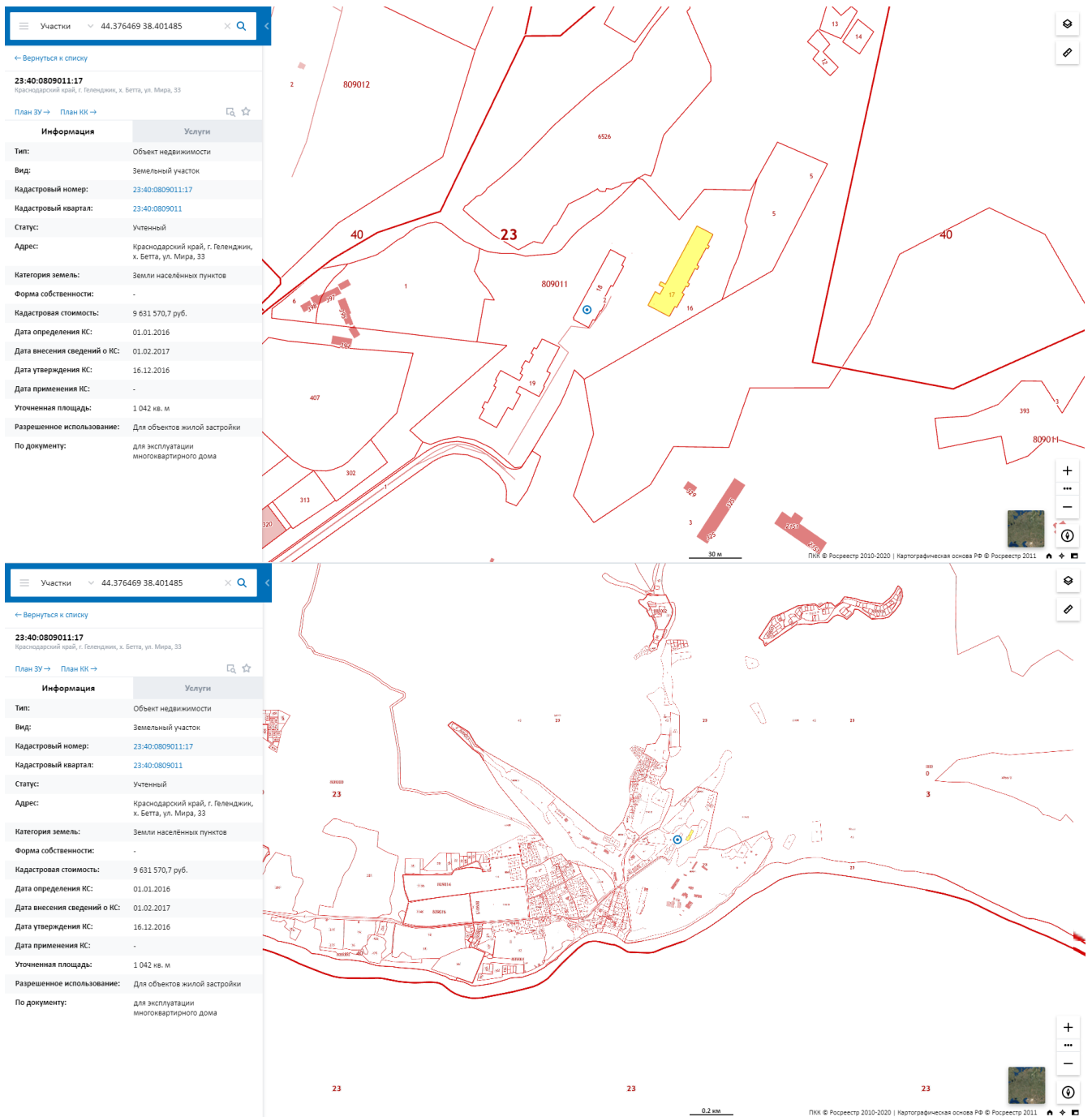
#### Описание земельного участка:

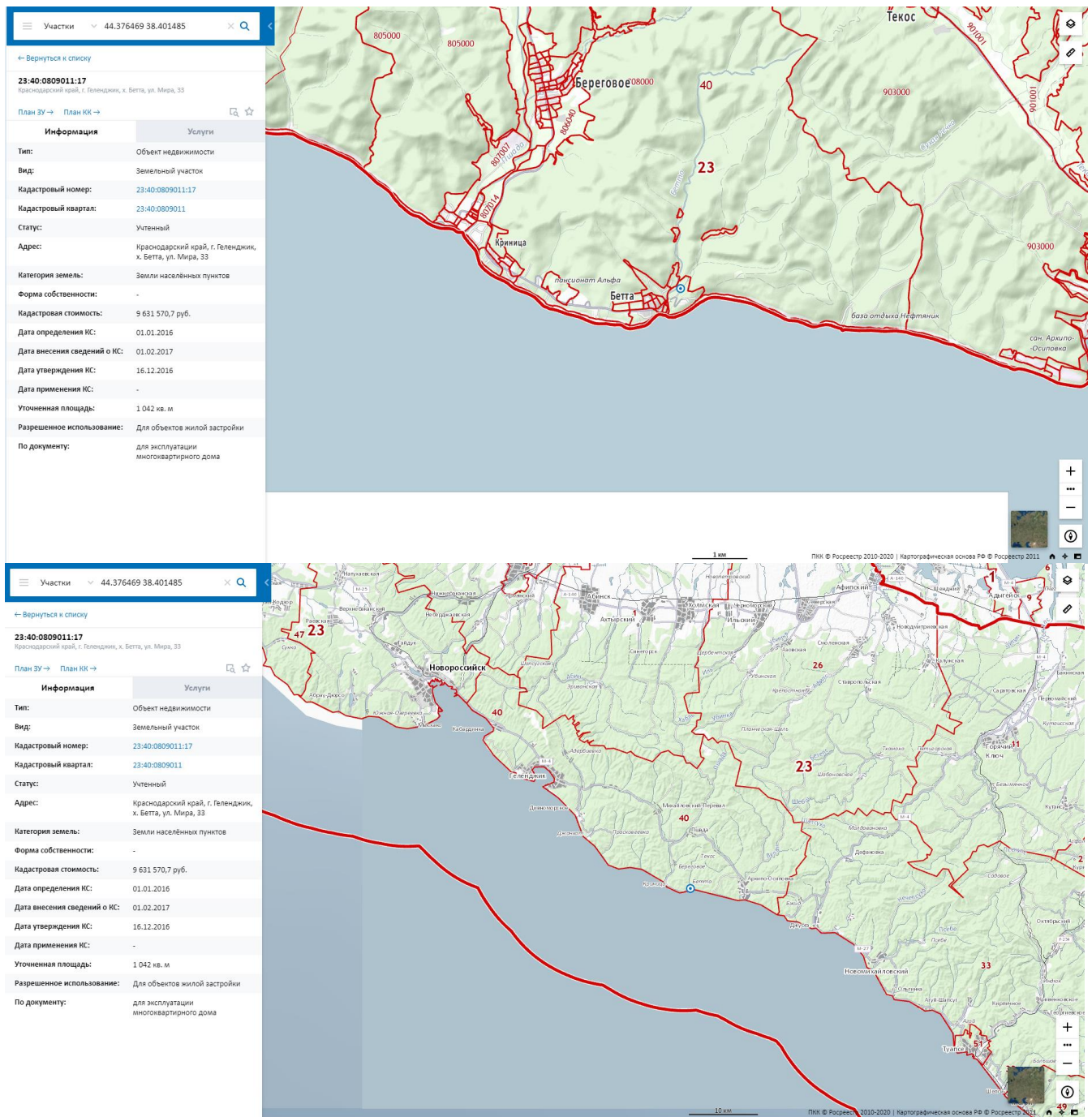
Земельный участок является неотъемлемой частью объектов оценки. Так как помещения встроенные, логично предположить, что на всё здание имеется несколько собственников, тогда доля участка, принадлежащего любому из собственников прямо пропорциональна размеру доли в собственности здания.

На основании этого логично, что, приобретая объект оценки, потенциальный покупатель приобретает долю в праве собственности на земельный участок.

#### Характеристика земельного участка:

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:40:0809011:17
Кадастровый квартал:	23:40:0809011
Статус:	Учтенный
Адрес:	Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, ул. Мира, 33
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	9 631 570,7 руб.
Дата определения КС:	01.01.2016
Дата внесения сведений о КС:	01.02.2017
Дата утверждения КС:	16.12.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	1 042 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
По документу:	для эксплуатации многоквартирного дома





<https://ppk.rosreestr.ru>

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

### 7.1. Географическое положение региона и его ресурсы

Краснодарский край находится в юго-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.

Из общей протяжённости границы в 1540 км — 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяженность края с севера на юг — 327 км и с запада на восток — 360 км. Территория Краснодарского края занимает площадь 75,5 тысяч км<sup>2</sup>.

Краснодарский край делится рекой Кубань на две части: северную — равнинную (2/3 территории), расположенную на Кубано-Приазовской низменности, и южную — предгорную и горную (1/3 территории), расположенную в западной высокогорной части Большого Кавказа. Высшая точка — гора Цахвоа (3345 м).

Рельеф Краснодарского края разнообразен. Более половины территории края занимают равнины, представленные Кубано-Приазовской равниной, Прикубанской наклонной равниной и Дельтой реки Кубань.

Кубано-Приазовская равнина — низменная аллювиальная равнина с обширными поймами, простирается от долины реки Кубань до Азовского моря и северной границы края. Наклонена к северо-западу (высота постепенно снижается от 156 метров в районе Кропоткина до 0 метров на побережье Азовского моря). Прикубанская наклонная равнина — террасированная, расчленена глубокими долинами левых притоков реки Кубань с серией ярко выраженных террас (с высотами террас до 200 метров) и глубокими балками. Дельта реки Кубань имеет многочисленные рукава, для её рельефа характерны небольшие гряды, междурядовые понижения, дельтовые лиманы и плавни.

Сложен рельеф Таманского полуострова, приморские низменности чередуются с крайними западными отрогами Большого Кавказа, прирусловыми валами, лиманными отложениями и дельтовыми озёрами. На полуострове более 30 потухших и действующих грязевых вулканов.

На востоке Краснодарского края — окраина Ставропольской возвышенности.

В недрах края открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, цементного мергеля, йодо-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных, медных апатитовых и серпентинитовых руд, каменной соли, ртути, гипса, небольшое количество золота.

Краснодарский край — старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата в 1865 году. Известно более 150 мелких и средних месторождений нефти и газа, крупнейшее — нефтяное Анастасиевско-Троицкое. Важное значение имеют подземные воды края, среди них промышленное значение имеют йодо-бромные (крупное Славяно-Троицкое месторождение, заключающее около 30 % запасов России).

Климат на большей части территории умеренно континентальный, на черноморском побережье от Анапы до Туапсе — полусухой средиземноморский климат, южнее Туапсе — влажный субтропический. В горах выражена высотная климатическая зональность. В течение всего года типичны резкие изменения погоды — значительны месячные, сезонные и многолетние колебания температур. Для предгорий характерны фёны, способствующие быстрому сходу снега весной и усилению паводков на реках. В районе Анапа — Новороссийск — Геленджик типична бора со скоростью ветра более 15 м/с, иногда более 40 м/с (в декабре 1997 года наблюдалась бора с силой ветра до 47 м/с). Среднее количество дней с борой 21 (в Новороссийске более 40), из них 18 в холодное полугодие.

Средняя температура января на равнине −3... −5 °С, на Черноморском побережье 0...+6 °С, в Сочи +6 °С. Средняя температура июля +22...+24 °С. Годовое количество осадков — от 400

до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затапливают паводки. В целом для края характерны жаркое лето и мягкие зимы.

## 7.2 Анализ социально-экономической ситуации в регионе

### Административно-территориальное деление и население

Краснодарский край в административно-территориальном отношении делится на 38 районов, 15 краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 посёлков городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1717 сельских населённых пунктов. Численность населения края по данным Росстата составляет 5 675 462 чел. (2020). Край занимает 3-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 75,19 чел./км<sup>2</sup> (2020). Городское население — 55,35 % (2020). Уровень урбанизации ниже, чем в среднем по стране (74,66 %).

В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 23 % для Южного федерального округа).

В 2019 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста.

В АПК темп роста составляет 103,1 % на фоне 101,7 % роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3 % до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5 %, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1 % достигнув 196,1 млрд рублей.

### Промышленность

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объёма промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3 %). Во времена СССР в Краснодарском крае было развито станкостроение и приборостроение.

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объёма промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Аналитический центр при правительстве РФ опубликовал рейтинг регионов страны, составленный в зависимости от уровня развития промышленности. Краснодарский край занял 17 место с показателем в объёмах отгрузки товаров в 2018 году на сумму 1,2 трлн рублей. Как сообщает пресс-служба администрации края, из указанной цифры 291,5 млрд рублей были обеспечены промышленными предприятиями Кубани. Всего, на 7 тысяч промпредприятий края трудится свыше 80 тысяч человек.

Фонд развития промышленности по итогам 2018 года занял 6 место среди 44 аналогичных региональных Фондов в России.

### Сельское хозяйство

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (7 % валовой продукции сельского хозяйства России, 1-е место в России). Краснодарский край — лидер по валовому сбору зерна (10 % от общероссийского) и сахарной свёклы (17,3 %),

один из ведущих производителей семян подсолнечника (15 %) и виноградных вин (37 %), а также является основным производителем российского чая (см. «Краснодарский чай»).

По результатам 2018 года Кубань произвела свыше 10 процентов валовой сельскохозяйственной продукции России. В 2014-м этот показатель составлял около 8 процентов.

В 2018-м отрасль дала бюджету края 25,3 миллиарда рублей. В целом объём продукции сельского хозяйства на Кубани за 2018 год составил 359,3 миллиарда рублей.

В среднем по сельскому хозяйству, в 2018 году, заработная плата составила 29 028 рублей.

В 2018 году объём инвестиций в основной капитал АПК региона составил 28,4 миллиарда рублей.

#### Транспорт

Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Чёрное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта.

По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Чёрного и Азовского морей.

Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом «Тенгиз — Новороссийск» и газопроводом «Россия — Турция» («Голубой поток»).

#### Воздушный

В Краснодарском крае работают пять аэропортов, объединённые в группу «Базэл Аэро». Аэропорты в Краснодаре, Сочи и Анапе являются международными, аэропорты в Геленджике и Ейске — внутренними. Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) — один из крупнейших аэропортов в России (в 2019 г. занял 9 место по пассажиропотоку).

#### Автомобильный

По территории Краснодарского края проходят

- Федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва — Новороссийск»;
- Автомагистраль Е 50—Р217 «Кавказ»;
- Автомагистраль Е 97—А290 «Новороссийск — Керчь»;
- Автомагистраль Е 97—А147 «Джубга — граница с Абхазией»;
- Трассы А146, А148, Р253.

#### Железнодорожный

В Краснодарском крае находятся железные дороги, в большинстве своём принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым. В Апшеронском районе находятся Апшеронская узкоколейная железная дорога крупнейшая горная узкоколейная железная дорога на территории России.

#### Водный

Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Чёрного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. На долю указанных портов приходится до 40 % грузооборота всех портов Российской Федерации. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75 % сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

#### Строительство

По показателю объёма строительно-монтажных работ Краснодарский край в 2012 году занял третье место в Российской Федерации, так, в 2012 году построено более 4,3 миллиона квадратных метров жилья.

В производстве строительных материалов края работают около одной тысячи производств, в том числе свыше 50 крупных и средних профильных предприятий, трудится свыше 23 тысяч человек.

Цементное производство в крае представлено тремя крупными предприятиями: ОАО «Новоросцемент» ОАО «Верхнебаканский цементный завод» и ООО «Атакайцемент» (все — г. Новороссийск). В 2012 году краевыми предприятиями было выпущено более 5,2 млн тонн цемента, что позволило краю остаться на второй позиции в России, пропустив вперед в этом рейтинге Белгородскую область.

Вторым по значимости сегментом промышленности стройматериалов края является производство железобетонных и бетонных изделий. Производством железобетонных и бетонных изделий в крае занимается около 20 предприятий, среди них крупнейшие ЗАО «ОБД» (Краснодар), ОАО «Агропромышленный комбинат «Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал, Гирейское ЗАО «Железобетон», ОАО «Блок» (все четыре предприятия расположены в Гулькевичском районе). В 2012 году с показателем выпуска более 1,1 млн м<sup>3</sup> железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

Производство гипсовой продукции представлено выпуском гипса, сухих строительных смесей, гипсокартонных листов. В российском рейтинге в 2012 году по выпуску гипса край занял первое место, гипсокартонных листов — 3 место, сухих строительных смесей — четвертое место. Крупнейший производитель гипсовой продукции ООО «Кнауф Гипс Кубань» находится в Мостовском районе.

Производством нерудных строительных материалов в крае занимается около сотни предприятий. В 2012 году по выпуску нерудных материалов (более 21 млн м<sup>3</sup>) край занимал третье место.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших в стране. В 2012 году край выпустил более 540 млн штук кирпича, заняв по этому показателю первое место в стране. В крае действуют около 100 кирпичных производств, крупнейшими производителями керамического кирпича на Кубани являются ОАО «Славянский кирпич», ОАО «Новокубанский завод керамических стеновых материалов», ООО «Фабрика керамических изделий», ОАО «Губский кирпичный завод».

### 7.3 Анализ рынка недвижимости

Важнейшим элементом экономической среды функционирования объектов является рынок недвижимости — взаимосвязанная система рыночных механизмов и отношений между хозяйствующими субъектами, обеспечивающих создание, передачу (обращение), эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Главными задачами рынка являются:

- передача прав от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на региональных рынках;
- организация связи между продавцом и покупателем на основе экономической мотивации;
- перераспределение пространства объектов между конкурентными вариантами использования и конкурирующими субъектами рынка и т. д.

Ценовой механизм на данном рынке отражает изменения в спросе и предложении.

Основные особенности товара на рынке недвижимости:

1. неоднородность — каждый объект недвижимости уникален в смысле физических характеристик и инвестиционных интересов;
2. неделимость — прямые инвестиции в интересы недвижимости, как правило, неделимы и имеют высокую стоимость;
3. неэластичность предложения — запас физической недвижимости в краткосрочной перспективе неэластичен, т. е. рынок не может адекватно среагировать на изменение спроса изменением предложения;
4. высокие транзакционные издержки — инвестиции в недвижимость характеризуются уровнем издержек на проведение сделок (маркетинговые расходы и налоги на сделки);
5. особые проблемы управления — только качественное управление может обеспечить надлежащий уровень арендного дохода;
6. бессрочность — интерес инвестора права собственности всегда есть и будет;

7. не изнашивающейся землей и зданиями, имеющие долгий срок службы, т. е. тем, что всегда будет существенным для потребителей экономики;
8. несовершенство информации – отсутствие полной и достоверной информации по сделкам;
9. децентрализованный рынок – большая часть сделок имеет место на отдельных локальных рынках;
10. государственное регулирование – наличие влияние государства на рынок;
11. особые риски.

В структуре рынка недвижимости можно выделить следующие элементы:

- федеральный – региональный – местный;
- первичный – вторичный;
- покупатель – посредник – продавец;
- спроса – предложения;
- жилая недвижимость (постоянного и временного проживания) - коммерческая недвижимость (офис, торговый центр, магазин, ресторан, сервисный центр, бизнес-центр) – промышленная недвижимость (заводские помещения, паркинги, гаражи, мастерские, склады, административно-бытовые помещения, офисы) – социально-культурная недвижимость (школы, сады, административные учреждения);
- внутри территориальный;
- внутриотраслевой (промышленность, сельское хозяйство, строительство, транспорт, торговля, общественное питание, материально-техническое снабжение);
- по срокам эксплуатации недвижимости;
- недвижимость в частной собственности физических и юридических лиц и граждан, кооперативной собственности, собственности ведомств, муниципалитетов и государства, арендованное имущество;
- недвижимость, построенная по типовым и индивидуальным проектам;
- инвестиции в недвижимость за счет федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации и местных муниципальных образований, средств юридических лиц и граждан.

Потребительскими сегментами рынка недвижимости являются государство, субъекты Федерации, муниципалитеты, юридические и физические лица. Структура спроса на рынке недвижимости весьма динамична и трудно прогнозируема из-за большого числа субъективных факторов, влияющих на нее. Структура спроса на рынке недвижимости неустойчива и находится под влиянием макроэкономических факторов. Незначительные изменения валютного курса способны спровоцировать существенные колебания спроса на рынке недвижимости.

Снятие и послабление режимов самоизоляции в регионах "оживило" рынок недвижимости. Все опрошенные "Интерфаксом" риелторы констатируют рост числа сделок на первичном рынке, активность отложенного спроса и рост цен. При этом они занимают противоположные позиции в ценовом прогнозе до конца года.

Курс-на новостройки<sup>2</sup>

По словам генерального директора "Ассоциации персональных риелторов "Соломон" (Ростов-на-Дону) Алексея Саймона, ситуация на первичном рынке Ростовской области напрямую зависит от банковских ставок по ипотеке.

"Ставки уже упали до 5,5% при особых льготных условиях. Темп - не стабилен, многие покупатели откладывают решения. Вторичный рынок - без существенных изменений, продажи - долгие", - сказал Саймон.

При этом он уточнил, что наиболее популярны сейчас продажи в новостройках, но как на первичном, так и на вторичном рынках, ценовой диапазон приобретаемых объектов, как правило, не превышает 3,5 млн рублей.

---

<sup>2</sup> [https://www.interfax-russia.ru/south-and-north-caucasus/news/obzor-rieltory-yuga-i-kavkaza-otmechayut-vysokiy-spros-na-kvartiry-s-remontom-i-rost-cen-na-zhile?roistat\\_visit=673432](https://www.interfax-russia.ru/south-and-north-caucasus/news/obzor-rieltory-yuga-i-kavkaza-otmechayut-vysokiy-spros-na-kvartiry-s-remontom-i-rost-cen-na-zhile?roistat_visit=673432)

Эксперт агентства недвижимости "Дон-МТ-недвижимость" (Ростов-на-Дону) Петр Арбузов сообщил "Интерфаксу", что рынок недвижимости в регионе в настоящее время характеризуется стабильностью.

"В июле повышенный отложенный спрос, сформировавшийся в период самоизоляции, сменяется относительным сезонным затишьем", - сказал Арбузов.

По его словам, главные проблемы для рынка недвижимости - падение доходов населения и снижение уверенности в завтрашнем дне на фоне разговоров о второй волне коронавируса.

"Эти факторы замедляют восстановление рынка. Программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5%, рост доли продаж новостроек по эскроу-счетам, наоборот, являются теми факторами, которые ведут к активизации рынка недвижимости", - добавил Арбузов.

Он также отметил, что наибольшим спросом в настоящее время пользуются однокомнатные квартиры и студии, которые приобретают не только для проживания, но и в инвестиционных целях.

"В настоящее время мы наблюдаем спрос на жилье на первичном рынке. Он продиктован снижением ставки по субсидированной ипотеке. Спрос в данном сегменте значительно вырос по сравнению с докоронавирусным периодом", - сказал Арбузов.

Генеральный директор АН "Лендлорд" Александр Гиденко считает, что рынок недвижимости "практически не пошатнулся". Положительное влияние на него оказали: снижение ставок по ипотеке, внедрение правительством стимулирующих программ поддержки отдельных категорий граждан, планируемое обложение налогом накоплений. Вместе с тем он считает, что рынок новостроек уже перенасыщен.

"В связи с пандемией и сложившейся ситуацией сейчас востребованы частные дома с земельным участком, как в черте города, так и за городом. Но, к сожалению, мало банков, которые предоставляют ипотеку под приемлемые условия для покупателей, а именно: высокий первоначальный взнос", - сказал Гиденко.

Он добавил, что жилье на вторичном рынке также пользуется спросом.

"Его (вторичного жилья - ИФ) плюс в том, что покупая квартиру на вторичном рынке, можно, как говорится, "сразу жить" или ее сдавать в аренду. И по факту вторичное жилье получается дешевле", - добавил Гиденко.

Оживление рынка после снятия ограничений отмечают и риелторы Астраханской области.

"Есть спрос на первичное жилье - мы связываем его с выгодной ипотечной госпрограммой. "Вторичка" - дешевле в сравнении с аналогичным периодом прошлого года процентов на 10", - сообщила "Интерфаксу" представитель агентства "Закон и недвижимость" (Астрахань) Ирина Бондаренко.

Стабилизируется ситуация и в Волгоградской области. Значительный рост числа клиентов здесь отмечается с июня - после снижения Центробанком ключевой ставки.

"В апреле, когда началась самоизоляция, спад был грандиозным. Сейчас активность населения выросла где-то на 30%. Несмотря на то, что многие уезжают в отпуск, все равно активность есть. Но, конечно же, люди боятся. Многие снимают свои объекты (с продажи - ИФ), потому что боятся вируса. Не показывают, отказываются от рекламы, кто-то боится ходить смотреть квартиры", - сообщила "Интерфаксу" специалист отдела продаж агентства недвижимости "Адресат" (Волгоград) Евгения Шевченко.

Она также отметила, что наибольшим спросом пользуются квартиры с готовым ремонтом.

Риелторы Крыма отмечают полное восстановление рынка недвижимости в большей части населенных пунктов Крыма. По словам эксперта по недвижимости федеральной компании "Этажи" в Севастополе Андрея Григорьева, высокий спрос наблюдается во всех сегментах рынка.

"Интерес среди покупателей в среднем на 25-30% выше аналогичных показателей прошлого года. За счет активного развития онлайн-сервисов по выбору и оформлению недвижимости, растет интерес со стороны иногородних покупателей, поскольку у них появилась возможность участвовать в онлайн-показах и выбирать недвижимость, не выходя из дома", - сказал Григорьев.

Он также сообщил, что, несмотря на льготную ипотеку под квартиры в новостройках, наибольшим спросом пользуется готовое жилье.

"В тренде также загородная недвижимость. Однако пик спроса в этом году мы отмечали за месяц до введения карантина. В этот период он вырос на 30-35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Большая часть покупателей - это те, кто вкладывал в недвижимость свои сбережения на фоне нестабильной ситуации в экономике страны. В связи с началом сезона сейчас на рынке недвижимости отмечается дефицит предложения на фоне высокого спроса: часть собственников традиционно в летний период приостанавливают продажу для посуточной сдачи в аренду своих квартир. Предложение начнет снова расти в сентябре-октябре", - добавил Григорьев.

Соучредитель агентства "РиэлтКрым" Дмитрий Мусиян считает, что положительно отразились на рынке недвижимости госпрограммы и снижение ставок по ипотеке.

"Во время карантина у нас шли ровно продажи, нельзя сказать, что все зависло. По завершении < .> была прямо вспышка - мы не успевали просто физически обрабатывать информацию. Видимо, повлияла государственная программа стимулиции ипотеки, снижение ставки", - сообщил Мусиян "Интерфаксу".

По словам руководителя отдела продаж агентства "Дома Крыма" Лили Абдрахмановой, наибольшей популярностью пользуются частные дома.

"Спрос во время карантина был, в основном, на дачи - люди интересовались домами, земельными участками. Большая часть наших клиентов - с материка. Стандартный запрос: домик с участком не дальше 3 км от моря стоимостью до 1,5 млн рублей; если квартира, то до 2 млн рублей. Но в реальности цены на такие предложения: дом около моря - 5-6 млн рублей, дача - от 1,5 млн рублей, участок - от 800 тысяч рублей", - отметила она.

Абдрахманова также считает, что цены на жилье завышены на фоне снижения покупательской способности. "Бюджет не соответствует предложениям на рынке", - сказала она.

По словам генерального директора АН "Солнечный Сочи" Сергея Мишина, дистанционные сервисы позволили не только сохранить, но и увеличить по сравнению с I кварталом число сделок на рынке недвижимости. Самое популярное жилье у покупателей - квартиры в новостройках.

"Новые строящиеся комплексы по ФЗ-214 от надежных застройщиков выгодно отличаются по цене, расположению и концепции. У подавляющего большинства - обширная придомовая благоустроенная территория, парковка, видеонаблюдение, охрана и коммерческие площади. У некоторых есть бассейны, собственные пляжи и рестораны. Спрос сейчас идет на соотношение цены и качества предложения, поэтому новые комплексы подходят большинству клиентов. Также привлекательности добавляет инвестиционная составляющая таких объектов", - отметил Мишин.

Руководитель агентства недвижимости "Европея-Erum" (Карачаево-Черкесия) Елена Григорян сообщила "Интерфаксу", что наибольшим спросом среди покупателей пользуются земельные участки и частные дома.

"Люди поняли, что нужна земля - земля в горах, а не квартиры в многоэтажках. То есть многие поняли, что надо избавляться от квартир и приобретать свои домики. Кроме того на продажу стали выставляться крупные участки, приобретенные ранее в 2004-2007 годах, которые люди держали их так сказать на "черный день", - сказала Григорян.

Нестабильную ситуацию на рынке недвижимости Дагестана отмечает руководитель агентства "РОССнедвижимость" (Махачкала) Луиза Исаева.

"Наиболее востребовано жилье в новых и старых домах маленькой площади. То есть это 1-2-х комнатные квартиры в каркасных домах без отделочных работ или жилье уже с готовой внутренней отделкой. Спрос и предложение никогда не совпадали, и в этом изменений нет", - сказала Исаева.

По ее словам, с начала года цены на жилье в республике безосновательно выросли примерно на 10%.

"Думаю, что через несколько месяцев спрос упадет, и те продавцы, которым надо очень продать, будут спускать цены", - добавила Исаева.

По словам генерального директора "Ассоциации персональных риелторов "Соломон", существенных изменений на рынке недвижимости Ростовской области с начала года не произошло.

"Несмотря на то, что покупательская способность не выросла, продавцы настойчиво держат ценник. На период отпусков и начала сентября, как правило, такая тенденция сохраняется. Средняя цена на квадратный метр по Ростову-на-Дону составляет порядка 62 тыс. рублей за 1 кв. метр", - сказал Алексей Саймон.

Данную позицию разделяет и эксперт агентства недвижимости "Дон-МТ-недвижимость" Петр Арбузов.

"Если говорить о ценах на недвижимость, то средняя цена 1 кв. метра жилой недвижимости увеличилась с начала года на 1,1 %. Больше всего подорожали однокомнатные квартиры (примерно на 2,4%). Незначительный рост цен отмечался и на двухкомнатные квартиры, а вот цены на трехкомнатные сохранились на том же уровне", - сказал он.

Арбузов также отметил, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года средняя цена за 1 кв. метр возросла на 1,4%. Наибольшую динамику показали однокомнатные квартиры (рост на 2,6%), остальные - выросли в цене примерно на 1% и менее.

Вместе с тем в Волгоградской области отмечается рост цен.

"С дефицитом "красивых" квартир - уже с отделкой - цены немного выросли на недвижимость. Это - искусственное завышение цен. Фиксируем подорожания где-то на 10%. Но если сейчас на рынок вернутся объекты, которые снимали из-за пандемии, то цена стабилизируется", - отмечает Евгения Шевченко.

По ее словам, в новостройках цены были повышены еще в начале года.

"У них продажи идут очень активно даже в период карантина. В новостройки люди активно вкладываются. Сейчас еще ставки по ипотеке понизились. Так что новостройки для многих - очень выгодная инвестиция", - добавила она.

Похожие тенденции наблюдаются и в Крыму.

"Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то в большинстве сегментов цены выросли на уровне 30%, а по сравнению с началом 2020 года рост сейчас составляет 10-15%. На данный момент средняя цена квадратного метра в однокомнатной квартире на рынке вторичного жилья в старом фонде составляет от 95 до 105 тыс. рублей, в новом - от 110 до 115 тыс. рублей", - отмечает Андрей Григорьев.

После снятия ограничительных мероприятий, по словам руководителя отдела продаж агентства "Дома Крыма", цены на жилье выросли на 100-200 тыс. рублей.

"Людям нужны деньги. По сравнению с прошлым годом цены тоже, конечно, выше", - отметила Лиля Абдрахманова.

Растут цены и в Сочи. По словам Сергея Мишина, в первую очередь, эта тенденция касается качественного жилья.

"Цены на ликвидные новостройки сейчас растут по мере их строительства. Во время карантина большинство застройщиков не поднимало цены. Как известно, в Сочи цена за один кв. метр увеличивается с каждым этажом, поэтому за счет высокого спроса недорогие квартиры на невысоких этажах были проданы, а в продаже остаются более дорогие - на этажах выше. По сути, чем быстрее клиент принимает решение о покупке, тем выгоднее он приобретает недвижимость в Сочи", - сказал гендиректор АН "Солнечный Сочи".

А вот в КЧР ценовая политика более стабильная.

"Цены не изменились. Многие рассчитывают продать квартиры по той цене, которую они заявляли ее зимой", - сообщила "Интерфаксу" Елена Григорян.

Просьба сделать прогноз по ценам на рынке недвижимости разделила экспертов на два противоположных лагеря.

Так, гендиректор "Ассоциации персональных риелторов "Соломон" считает, что в краткосрочной перспективе ростовский рынок недвижимости ожидает снижение цен на вторичном рынке.

"До конца года ценовая политика однозначно изменится. Вторичный рынок созреет к снижению стоимости за квадратный метр, от застройщиков также ожидается более лояльная ценовая политика", - сказал Алексей Саймон.

Эксперт агентства недвижимости "Дон-МТ-недвижимость" поддерживает данную позицию, но только в части снижения цен на рынке вторичного жилья.

"До конца года при отсутствии новых экономических и социальных потрясений мы будем наблюдать незначительное - на несколько процентов - снижение цен на вторичном рынке. Особенно это касается жилья в старом фонде. При этом будет небольшой рост на первичном. Будут пользоваться спросом - а, следовательно, повысятся в цене - и квартиры в новых домах с уже выполненным ремонтом", - сказал Петр Арбузов.

Прогнозирует снижение цен и астраханский риелтор Ирина Бондаренко.

"Если карантин, самоизоляцию вновь введу, рынок снова стагнируется. Упадут цены на вторичное жилье - те, у кого оно в ипотеку, будут его сбрасывать, потому что многие уже сейчас не тянут кредиты из-за возникших финансовых сложностей", - сказала она.

Снижение цен на вторичном рынке Волгоградской области уже к сентябрю прогнозирует Евгения Шевченко

"Люди, которые отказались ранее от продажи, все равно выставят свои объекты. Будет больше квартир, соответственно - дешевле цены. В новостройках вряд ли снизят стоимость квартир. Большой спрос, и цена - растет. Они перекрывают тем, что ставка по ипотеке там ниже, чем на вторичку", - пояснила она.

Вместе с тем гендиректор АН "Лендлорд" (Ростов-на-Дону) Александр Гиденко считает, что до конца года будет наблюдаться постепенный рост стоимости жилья - как на первичном, так и на вторичном рынках.

"В общем объеме продаж сделки с использованием ипотечных средств могут достичь отметки в 50%. Это способно поддержать рынок вторичного жилья и новостроек (особенно эконом-класса) на достойном уровне. Т.е с восстановлением рынка ипотеки будет намечаться тенденция роста покупательской активности и продаж. Но полная стабилизация рынка, по нашему мнению, ожидается к середине 2021 года", - добавил он.

Эксперт по недвижимости федеральной компании "Этажи" в Севастополе Андрей Григорьев полагает, что резкий рост цен не ожидается до конца текущего года.

"Тем не менее на фоне активного развития инфраструктуры в Крыму инвестиционная привлекательность недвижимости на побережье Черного моря будет с каждым годом расти, как и спрос, причем, во всех сегментах рынка", - добавил он.

Ему вторит и Лиля Абдрахманова.

"На понижение цены точно не пойдут. Здесь даже дело не в том, есть спрос или нет. Здесь - менталитет крымских продавцов такой. Они даже если видят, что спроса нет - летом, в сезон покупок - точно не будут снижать. Есть объекты, которые очень долго простаивают", - отмечает она.

Не ждут скачков цен и в столице Олимпиады-2014, но планомерный рост - неизбежен.

"Цены на ликвидные новостройки будут планомерно расти по мере их строительства. Все новые объекты по ФЗ-214 на старте продаж однозначно будут стоить от 110 тыс.-115 тыс. рублей за 1 кв. метр в квартирах на низких этажах, сказал Сергей Мишин.

Тенденции рынка недвижимости Сочи в 2019 году<sup>3</sup>

Основные тенденции спроса на недвижимость

В 2019 году меняется ситуация на российском рынке недвижимости. Если ранее снижалась стоимость и предлагались значительные скидки, в текущем году появляется тенденция к увеличению цен. В среднем по России оно пока составляет 4-5%. Прогнозируется, что цены достигнут пика к 2022 году.

Текущий год является последним, когда можно заключить выгодную сделку, так как завершаются проекты, которые были запущены в предыдущие два года. С середины 2019 года застройщики вынуждены переходить на новую систему эскроу-счетов, из-за которых невозможно будет тратить средства дольщиков на текущее строительство. В результате пропадает

<sup>3</sup> [https://sunsochi.com/blog/tendencii\\_rynka\\_nedvizhimosti\\_sochi\\_v\\_2019\\_godu/](https://sunsochi.com/blog/tendencii_rynka_nedvizhimosti_sochi_v_2019_godu/)

необходимость предлагать квартиры по сниженным ценам на первоначальной стадии строительства.

Направления спроса в Сочи

Здесь идет активный снос незаконных построек, проекты которых не утверждались должным образом и возводились на неподходящих категориях земель. В связи с этим увеличивается спрос на надежные объекты, возводимые по всем требованиям законодательства. В результате цены на недвижимость увеличиваются.

По состоянию на май 2019 годы предлагаются следующие цены на недвижимость:

- самое дешевое предложение — 37 тыс. рублей за 1 кв. м.;
- наиболее дорогое предложение 1 млн. 322 тыс. рублей за 1 кв. м.

Можно подобрать недвижимость, в зависимости от стиля жизни, расположения значимых объектов. Стоимость растет пропорционально близости к морю. Лидирующую позицию занимают апартаменты свободной планировки с большой площадью.

Изменения по ФЗ № 214

Они коснутся всех регионов, не исключением становится и Сочи. В полной мере они начинают действовать с июля 2019 года. Они призваны повысить безопасность покупателей, но приводят к увеличению стоимости отдельных квартир. Можно выделить следующие изменения в ФЗ № 214:

- застройщик обязуется предоставлять СМИ и выкладывать в сеть проектную декларацию;
- создается реестр надежных застройщиков, в который входит более 5000 компаний;
- вводятся эскроу-счета, гарантирующие возврат средств, если застройщик не передаст квартиру после окончания строительства;
- деньгами дольщика компания может воспользоваться только после завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию;
- проведение оплаты теперь контролируется банком;
- ужесточается контроль со стороны государства;
- компания несет полную ответственность за любые дефекты и недоработки;
- застройщик должен иметь капитал в размере от 10% стоимости строительства.

С 1 июля 2019 года вводятся изменения, которые коснутся всей строительной сферы. Это приведет к тому, что на рынке останутся только надежные компании с большими мощностями и капиталом.

Рынок недвижимости Сочи

Свою особенность имеет недвижимость Сочи 2019 года. Благодаря снижению ставок по ипотечным кредитам спрос на квартиры не падает несмотря на наметившийся рост цен. Здесь своя специфика интереса со стороны потенциальных покупателей. Вторичный рынок сокращается по отношению к предложениям в новостройках.

Отдельного внимания заслуживает сегмент элитных квартир. В среднем по России интерес к нему падает. На сегодняшний день спрос составляет порядка 25-30 % по отношению ко всем предложениям. Все больше потенциальных покупателей обращает внимание на сегмент эконом и комфорт-класса. В Сочи же обратная ситуация. Специалисты рекомендуют таким покупателям обращаться к экспертам, которые работают именно по данному направлению. Они подберут лучшие предложения, подходящие по расположению, площади и планировочному решению.

Особенности вторичного рынка

Несмотря на общую тенденцию к увеличению цен, на вторичном рынке ситуация обратная. Владельцы квартир в старом фонде готовы снижать цены, если необходимо быстро продать квартиру. Но те, кто купил квартиры несколько лет назад, не готовы к такой ценовой политике. Поэтому присутствуют предложения, которые соответствуют предложениям в новостройках.

Еще один фактор — сильная зависимость от курса доллара. Точные предсказания сделать сложно, особенно с учетом происходящего в последние 5 лет. Если доллар значительно вырастет по отношению к рублю, на рынке может произойти паника. А это приведет к падению средних цен, а также общему снижению активности. По прогнозам экспертов к концу 2019 года предложения на вторичном рынке станут дешевле на 5-15 % в зависимости от места

расположения. В целом же покупатели выбирают вторичный рынок только в том случае, если планируют серьезно сэкономить на покупке.

Особенности первичного рынка

Что касается новостроек, здесь обратная ситуация. Цены будут только расти, а снижение в ближайшие годы не предвидится. По итогам текущего года ожидается рост на 10-15 %. В последующие годы планируется более высокий рост, поэтому рекомендуется покупать квартиру уже сейчас.

Главные факторы — изменение законодательства и рост инфляции. Застройщики больше не смогут планировать проекты за счет средств дольщиков. Деньги будут находиться на специальных счетах в банке, а забрать их можно только после полной передачи квартиры и подписания акта приема-передачи. Государство вводит данную меру, чтобы обезопасить граждан и снизить количество исков от дольщиков. Но это также не позволит приобретать недвижимость на стадии котлована по более выгодной стоимости.

Все это означает, что застройщики будут вынуждены строить объекты за счет собственных и банковских средств. А переплата по кредитам будет вкладываться в конечную стоимость недвижимости.

Советы специалистов

Многое зависит от наличия достаточных накоплений и необходимости привлечения ипотечных средств. Эксперты предлагают уже сейчас вкладываться в приобретение недвижимости, особенно если речь идет о первичном рынке. В следующем году прогнозируется еще больший рост цен, а спрос на новостройки будет расти. К тому же, остается все меньше свободного места под застройку с удобным расположением и комфортной транспортной развязкой.

Также 2019 год является отличной возможностью для покупки квартиры в ипотеку, так как проценты достигли своего исторического минимума. В дальнейшем можно столкнуться с ростом процентных ставок и ужесточением требований со стороны банков.

Основное внимание стоит уделить подготовительному этапу. Благодаря правильному подбору объекта можно заключить выгодную сделку. Квартира должна отвечать удобному расположению, иметь хорошую инфраструктуру, комфортную площадь и планировочное решение. После выбора параметров можно рассматривать предложения с учетом их стоимости.

Таким образом, в Сочи своя специфика рынка недвижимости. Аналогичные предложения могут существенно отличаться по стоимости. А подобрать подходящий по всем параметрам объект не так просто. Поэтому лучше обратиться в агентство недвижимости, где подберут лучшее предложение по оптимальной стоимости и без рисков.

Тенденции недвижимости Сочи в 2020 году<sup>45</sup>

Рынок недвижимости Сочи крайне своеобразен. Помимо всем понятных типов жилья, как многоквартирные и частные дома, апартаменты и таунхаусы на побережье Черного моря можно встретить уникальные лоты как жилые гаражи. Эксперты агентства недвижимости “Мандарин” рассказали об главных особенностях рынка жилья в главном российском городе-курорте.

Яркой особенностью рынка является то, что недвижимость на берегу Черного моря покупают очень разные люди. В абсолютном большинстве регионов России основная часть сделок приходится на местных клиентов. В Сочи таких менее половины - по оценкам экспертов АН “Мандарин”, около 20%. Еще 80% приходится на клиентов из других регионов. Остальные - жители СНГ, бывшие россияне, живущие в Европе и представители стран дальнего зарубежья.

Переуступка права требования или цессия - распространена на всей территории России. Главное отличие, что в большинстве регионов такая операция проводится 1 раз. В Сочи же подобные операции могут происходить несколько раз до введения дома в эксплуатацию.

<sup>4</sup> <https://news.ners.ru/5-glavnyh-osobennostej-rynka-nedvizhimosti-sochi.html>

<sup>5</sup> [https://sunsochi.com/blog/tendencii-nedvizhimosti-sochi\\_v\\_2020\\_godu/](https://sunsochi.com/blog/tendencii-nedvizhimosti-sochi_v_2020_godu/)

Побережье Черного моря - локация, которая привлекает инвесторов в недвижимость не хуже, чем новостройки Москвы, Подмосковья и Петербурга. Средняя доходность апартментов здесь колеблется от 20 до 50%. Зачастую объекты выкупаются этажами, а иногда и подъездами.

Новостройка в Сочи - это всегда риск получить задержку. Поэтому большая часть клиентов, которые приобретают квартиры в новых домах являются инвесторами, которые покупают не на последние деньги и готовы ждать ввода в эксплуатацию. Клиенты же приобретающие недвижимость для собственного проживания ориентированы на готовые объекты.

Основу квартирографии застройщиков Сочи составляют квартиры-студии и однокомнатные лоты. Такой выбор обусловлен тем, что основной спрос сосредоточен на этих форматах. Это объединяет как местных покупателей, так и "регионалов".

"Еще одной чертой города является большое число риэлторов. По разным оценкам, на каждую сотню жителей приходится 1 риэлтор или человек, который себя так называет. Стоит отметить, что в нашей стране нет профильного образования для этой специальности, поэтому риэлтором себя может назвать практически каждый. Зачастую даже те, кто удачно продал или купил себе квартиру уже называет профессионалом. Поэтому выбор грамотного агента или компании, которая будет осуществлять помощь является залогом успеха", - отметил аналитик агентства недвижимости "Мандарин" Василий Калашников.

Какая ситуация сейчас на рынке недвижимости в регионе?

На самом деле, во время карантина в Краснодарском крае и запрета на въезд в Сочи, очень сильно увеличилось количество дистанционных сделок. У тех, кто медлил с приобретением недвижимости в Сочи и откладывал приезд, появилась новая причина не лететь и не покупать. А те люди, которые действительно хотели купить, начали форсировать события и покупать дистанционно. Многие находили знакомых в Сочи и просили их посмотреть объект, после чего принимали решение. Таких сделок за время карантина было много. Плюс послужило также снижение ипотечной ставки.

После открытия границ, к дистанционным сделкам прибавились те люди, которым всё-таки нужно было посмотреть своими глазами на объект чтобы принять решение. Поэтому карантин мы проработали ничуть не хуже, чем первый квартал, и даже лучше.

Какое жилье в настоящее время наиболее востребовано среди покупателей?

Однозначно новостройки. И только ликвидные. Новые строящиеся комплексы по ФЗ-214 от надежных застройщиков выгодно отличаются по цене, расположению и концепции. У подавляющего большинства обширная придомовая облагороженная территория, парковка, видеонаблюдение, охрана и коммерческие площади. У некоторых есть бассейны, собственные пляжи и рестораны. Спрос сейчас идет на соотношение цены и качества предложения, поэтому новые комплексы подходят большинству клиентов. Также, привлекательности добавляет инвестиционная составляющая таких объектов. По мере строительства, цена растёт и вложенные денежные средства клиентов увеличиваются.

Какая ситуация с ценами на приобретение жилья? Как они изменились с начала года?

Цены растут. Как начали расти с момента объявления олимпиады, так и продолжают. Но это, конечно, относится только к качественному жилью. Квартиры в простеньких домах в цене никак не росли и раньше.

В первую очередь, цены на ликвидные новостройки сейчас растут по мере их строительства. Во время карантина, большинство застройщиков не поднимало цены. Как известно, в Сочи цена за м2 увеличивается с каждым этажом, поэтому за счет высокого спроса, недорогие квартиры на невысоких этажах были проданы, а в продаже остаются более дорогие на этажах выше. По сути, чем быстрее клиент принимает решение о покупке, тем выгоднее он приобретает недвижимость в Сочи. Завтра не будет выгоднее, чем сегодня. И это факт.

Как будет развиваться в ближайшей перспективе рынок недвижимости? Каковы основные тенденции?

Основные тенденции в строительстве в Сочи – это квартальная цивилизованная застройка от крупных застройщиков. Когда комплекс подразумевает обширную территорию и единый архитектурный стиль.

Раньше Сочи застраивался как попало, сейчас это практически нигде не встречается. Земли в Сочи дефицит и в год выдается крайне мало разрешений на строительство. В 2019 году их было выдано не более 4-х штук (имеются ввиду новостройки по ФЗ-214). Чтобы получить разрешение на строительство, застройщики берут на себя благоустройство большой территории вокруг планируемого участка застройки, возводят объекты инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники), а только после этого приступают к строительству своего ЖК.

Таким образом, рынок становится цивилизованным и многие микрорайоны, не представлявшие ранее интереса, существенно преобразуются.

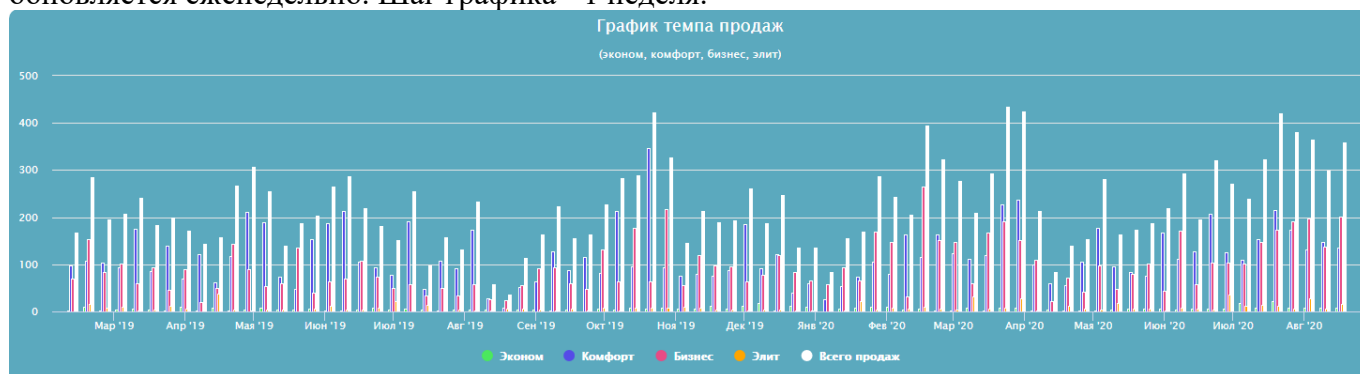
Каков прогноз по ценам до конца года?

По нашему мнению, резких скачков в цене не ожидается. Но только при условии стабилизации и улучшении эпидемиологической обстановки. Цены на ликвидные новостройки будут планомерно расти, по мере их строительства. Все новые объекты по ФЗ-214 на старте продаж однозначно будут стоить от 110 000 – 115 000 рублей за м2 (за квартиры на низких этажах).

Вторичный рынок в Сочи формируется исходя из того, по какой средней цене продаются квартиры в одном и том же доме, а также от наличия крупных строящихся проектов неподалёку и цен на квартиры в них. Средняя цена за небольшую студию 25 метров с ремонтом и мебелью в хорошем месте сейчас составляет около 4.5 млн.

График темпа продаж<sup>6</sup>

Аналитика темпов продаж квартир в жилых комплексах Сочи. График темпов продаж в новостройках Сочи, Адлера, Лазаревского, Дагомыса и Красной поляны. Выборка по более чем 650 жилым комплексам. Информация предоставлена отделами продаж застройщиков Сочи и обновляется еженедельно. Шаг графика - 1 неделя.



### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Изучая рынок недвижимости, можно выделить ряд классификационных признаков, по которым можно сегментировать рынок.

Объект оценки находится в х. Бетта, который в свою очередь относится к г. Геленджик. При этом стоит отметить, что х. Бетта это следующее поселение после Архипо-Осиповки по направлению в сторону Геленджика. Длина и ширина хутора не превышает 2 км. Расстояние от Архипо-Осиповки - 36 км, до Геленджика – 49 км.

Геленджик - курортный город, вследствие чего около 70% покупающих жилье в городе являются иногородними. Из них на жителей Москвы и Севера РФ приходится около 52% и 28% соответственно. Еще 20-22% жилья в Геленджике приобретают жители Красноярска. Меньшую

<sup>6</sup> <https://жк-сочи.пф/analitika-rynka-nedvizhimosti-v-sochi/>

долю спроса на рынке составляют местные жители, традиционно приобретающих лишь около 10% местной недвижимости.

На этом фоне наиболее активно иногородние покупатели недвижимости в городе выбирают одно или двухкомнатные квартиры в домах эконом или среднего класса. Вместе с тем кризис несколько активизировал покупку больших и дорогих апартаментов, что связывается с желанием состоятельных граждан сохранить свои накопления, инвестируя их в недвижимость.

Между тем для использования во время отпуска жилья в Геленджике покупают около 40% покупателей. В свою очередь в инвестиционных целях жилье покупает около трети всех граждан. Такое же количество граждан приобретают жилье для постоянного проживания.

В структуре загородного жилья наибольший спрос (35-40%) приходится на коттеджи. Таунхаусы покупают 30% покупателей. Еще 10% сделок приходится на виллы. В свою очередь 20% заключаемых сделок приходится на апартаменты.

Динамика цен на недвижимость

Средняя цена за август 2020: вторичное жилье – квартиры

Тип	Средняя цена объекта	% прироста цены	средняя стоимость руб. 1 кв. м.	% прироста стоимости
Однокомнатные	4 037 500 Р	0,53	91 138 Р/м <sup>2</sup>	1,40
Двухкомнатные	5 158 000 Р	2,06	84 128 Р/м <sup>2</sup>	0,64
Трехкомнатные	5 597 500 Р	0,01	69 928 Р/м <sup>2</sup>	0,10
Многокомнатные (4+)			67 512 Р/м <sup>2</sup>	0,83

Рисунок 1 Средние цены на квартиры, руб/м. кв ( по дням)

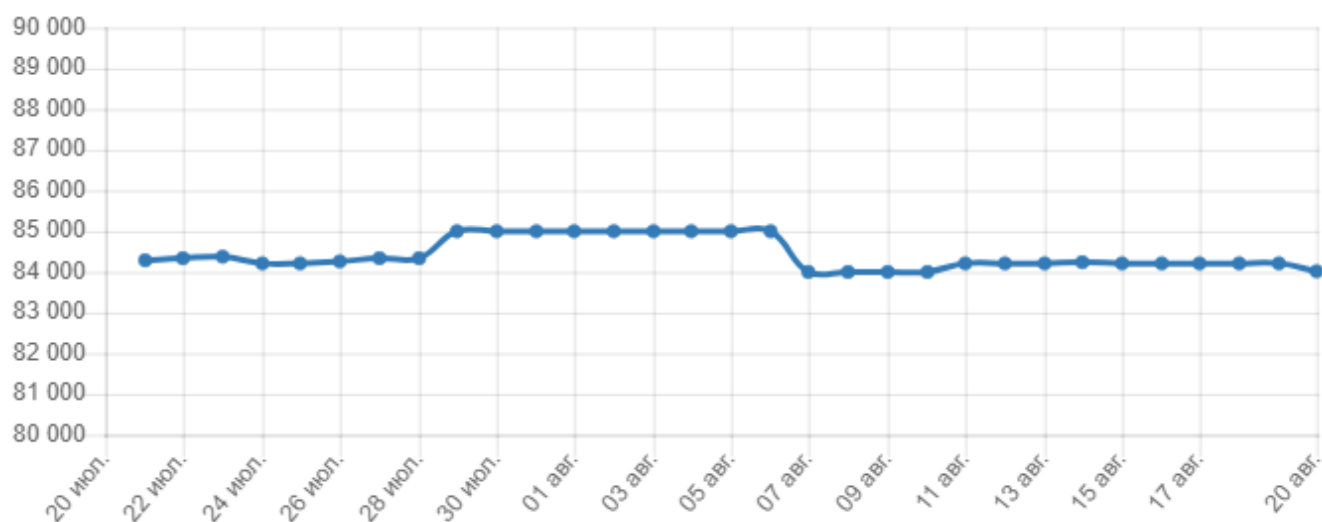
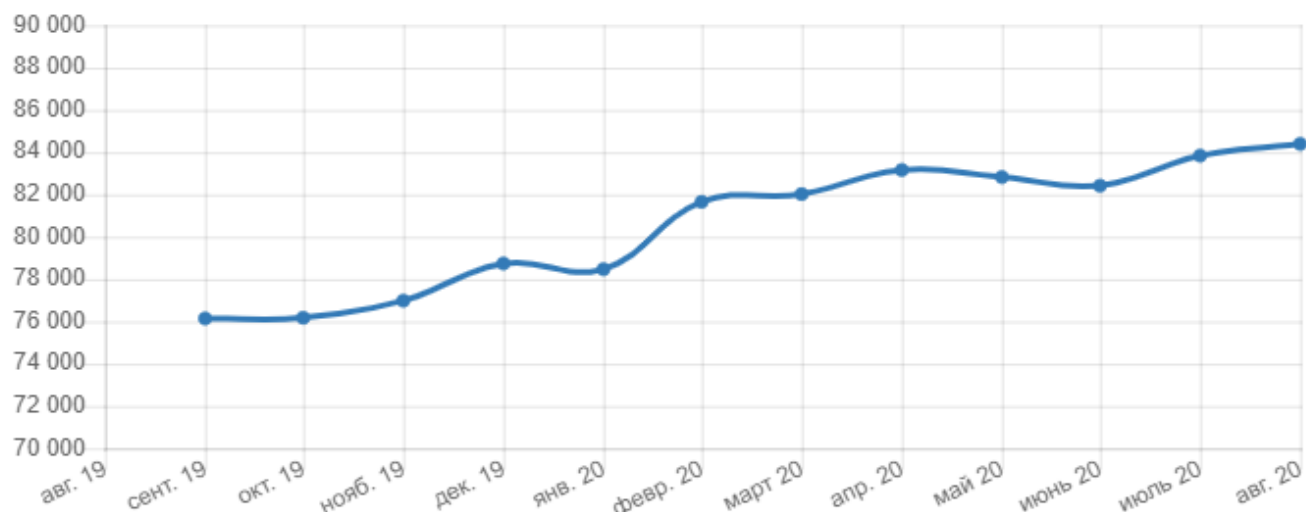


Рисунок 2 Средние цены на квартиры, руб / м. кв. ( по месяцам)



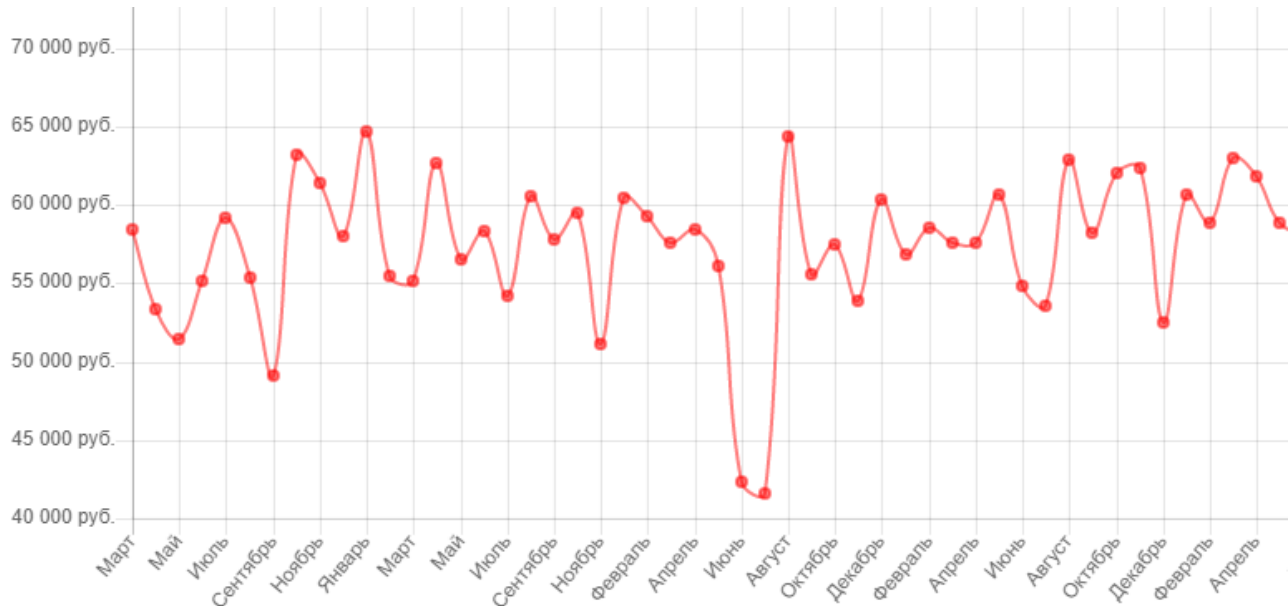
Динамика стоимости квартир в Геленджике

Период	Цена за м <sup>2</sup>	Изменение цены за м <sup>2</sup>
август 2020	84 397 Р	0,66
июль 2020	83 842 Р	1,72
июнь 2020	82 421 Р	0,49
май 2020	82 829 Р	0,40
апрель 2020	83 163 Р	1,38
март 2020	82 024 Р	0,44
февраль 2020	81 659 Р	4,06
январь 2020	78 471 Р	0,34
декабрь 2019	78 742 Р	2,28
ноябрь 2019	76 984 Р	1,06
октябрь 2019	76 175 Р	0,04
сентябрь 2019	76 143 Р	1,02
август 2019	76 934 Р	

Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Голубая Бухта	106 783 руб./кв.м	683
Центральный	94 013 руб./кв.м	22012
5-ый мкр	84 458 руб./кв.м	2310
Южный	83 877 руб./кв.м	1972
Магилат	82 823 руб./кв.м	691
Дивноморское с	79 513 руб./кв.м	2492
Парус мкр	77 002 руб./кв.м	1981
Кабардинка с	74 536 руб./кв.м	1656
Северный мкр.	70 550 руб./кв.м	1694
Архипо-Осиповка	54 715 руб./кв.м	178

Рисунок 3 Стоимость квартиры в Архипо-Осиповке в динамике за последний год



**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

В ходе анализа рынка было выявлено, что рынок недвижимости х. Бетта имеет, на дату оценки, достаточную активность. При проведении анализа рынка был проведен поиск информации о проведенных сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, а также информации о предложениях по продаже или сдачи в аренду аналогичных объектов недвижимости. В результате поиска информации было выявлено достаточно предложений, отвечающих требованиям. Таким образом оценщик выявил ряд объектов, предлагаемых к продаже:

## Выявленные объекты недвижимости, предлагаемые к продаже

№	Дата публикации	Адрес	Текст объявления	Площадь объекта, кв. м.	Цена, руб.	Цена за ед. площади, руб. кв. м.	Ссылка на источник
1	1 августа в 23:09	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Продам новую уютную квартиру - апартаменты в комплексе "Усадьба в Бетте", в 200 метрах от моря.В квартире сделана качественная отделка, полностью готова к проживанию.В квартире большая кухня - гостиная с выходом на террасу, отдельная спальня и просторная кладовая, которую можно использовать как гардеробную.Вдоль всей квартиры располагается индивидуальная терраса 15 кв.м.Квартира находится в тихом хуторе Бетта на берегу Черного моря.От дома спуск к морю на дикий пляж, с другой стороны шикарный вид на гору, что дает возможность наслаждаться тишиной и красотой природы!Во дворе на закрытой территории парковочные места для автомобилей.	43	3 399 000	79046,51	<a href="https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_2_2_et._1910974510">https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_2_2_et._1910974510</a>
2	24 июля в 23:20	х. Бетта, ул. Мира, д. 8А	Проведи свою самоизоляцию на море! апартаменты в х.Бетта (МО Геленджик), 250 метров до моря!!, Новое жилье 43 кв.м плюс терраса-веранда 15кв.м в новом кирпичном доме с качественным ремонтом. Спальня, большая кухня-гостиная с выходом на балкон-веранду и улицу, санузел, гардеробная, терраса для отдыха. Собственник. продажа по уступке по договору долевого участия. Закрытая территория, зона отдыха, парковка, детская площадка, продажа с мебелью и бытовой техникой. Чистейшее море и воздух! Проводят газ(фото)	43	3 250 000	75581,4	<a href="https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_1_2_et._1110500655">https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_1_2_et._1110500655</a>
3	11 августа в 23:04	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Собственник! Продаю 3-ех комнатную квартиру на побережье черного моря. В квартире сделан косметический ремонт,есть все необходимое для проживания. Звонить с 9:00 до 20:00 Реальному покупателю торг уместен. Возможна ипотека. Была перепланировка. Документы в порядке. Раздельный санузел. Количество собственников: 1 Год постройки: 1991 Покрытие пола: линолеум Высота потолков: м Отопление: центральное Балкон: балкон Наличие парковки: нет	70	4 500 025	64286,07	<a href="https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_2_5_et._1554965350">https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_2_5_et._1554965350</a>



10	3 августа в 14:40	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	По всем интересующим вопросам обращайтесь по телефону	40	2 900 000	72500	<a href="https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_45_et._1450185984">https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_45_et._1450185984</a>
----	-------------------	--	---	----	-----------	-------	---

Все подобранные аналоги соответствуют объекту оценки по различным факторам, в том числе условия продажи, наличие коммуникаций, окружение объектов, конфигурация объекта, юридическая состоятельность, передаваемые права, транспортная доступность, местоположение, степень готовности, физические характеристики.

Все предложения находятся в открытом доступе.

Стоимость 1 кв. м объекта находится в диапазоне от 56 000 до 96 000 руб. Поиск объектов был проведен в период, предшествующий дате оценки.

.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости:**

Проведенный анализ рынка показал, что активность в данном сегменте рынка высокая. Объекты долго не застаиваются пустыми.

Во время анализа рынка недвижимости, выявлено, что для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)
- наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие *«наиболее эффективное использование»*, применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям:

**Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

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

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

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую и юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Объектом оценки является жилое помещение в составе жилого дома. Объект должен эксплуатироваться по текущему назначению, в связи с этим рассмотрение иных вариантов использования является юридически неправомерным. Эксплуатация объекта в иных целях невозможна, таким образом, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является использование по текущему назначению, то есть в качестве помещения жилого назначения – жилой квартиры.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

**Процесс оценки** - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы, к оценке, и требования к проведению оценки» проведение оценки включает следующие этапы:

- **Заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку.**

- **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

На данном этапе 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:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- б) 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;

- в) 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 устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

*Данный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение сходной собственности, обладающей той же полезностью.*

*В качестве основного в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж, основные процедуры оценки при данном методе:*

- 1) анализ рыночной ситуации и выявление продаж объектов аналогов;*
- 2) проверка информации о сделках;*
- 3) выбор подходящих единиц сравнения;*
- 4) выявление адекватных элементов сравнения;*
- 5) внесение в цены продаж аналогов поправок (корректировок) на различия между ними и оцениваемым объектом по элементам сравнения;*
- б) сведение ряда откорректированных показателей стоимости аналогов к одному показателю стоимости оцениваемого объекта.*

➤ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

*Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:*

- 1) Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущей информации по доходности объектов данного профиля;*

2) *Оценка потери от неполной загрузки на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель – это действительный валовый доход.*

3) *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.*

4) *Из величины действительного валового дохода вычитаются расходы на замещение по оцениваемому объекту.*

5) *Полученный таким образом чистый операционный доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта одним из нескольких возможных методов. Выбор метода пересчета зависит от качества исходной информации на рынке*

■ **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться: вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

*Заключительным этапом оценки является сравнение величин стоимостных оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных значений к единой величине стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.*

*Процесс сведения приводит к установлению итоговой величины стоимости объекта оценки, чем и достигается цель проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).*

■ **Составление отчета об оценке.**

## 10. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и восстановительная стоимость зданий.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- расчет рыночной стоимости земельного участка, как незастроенного;
- расчет затрат на воспроизводство или затрат на замещение существующих улучшений;
- определение предпринимательской прибыли застройщика;
- расчет накопленного износа по улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из затрат на воспроизводство улучшений для получения их остаточной стоимости;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта сложением стоимости земельного участка, стоимости улучшений и предпринимательской прибыли.

В результате детального анализа всей имеющейся информации по оцениваемому объекту Оценщик пришел к выводу, что расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. В затратном подходе невозможно учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в здании, где присутствуют другие объекты жилой недвижимости. Также, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания).

**Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения Оценщик пришел к выводу о необходимости обоснованного отказа от использования затратного подхода.**

## 11. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Метод сравнительного анализа предложений к продаже реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

**Таблица. Техники метода сравнительного анализа предложений**

1. Техники количественного анализа	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
2. Техники качественного анализа	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалитетического моделирования

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

В рамках настоящего отчета для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом Оценщиком была построена регрессионная модель и проведена проверка качества полученной модели.

Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка и выявление информации о продаже сопоставимых объектов. Объектом-аналогом признается сходный по функциональному назначению, по экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, который относится к тому же сегменту рынка, цена которого известна из предложения на продажу либо из предложения на покупку объекта.

2. Анализ рыночной ситуации и выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежит рыночная стоимость, которая рассчитывается на единицу площади.

Сравнение продажных цен на 1 кв. м. основывается на физической единице сопоставления – общей площади здания. Цена продажи делится на общую площадь оцениваемого объекта, в результате выводится цена продажи 1 кв. м. – неоткорректированный общий знаменатель, в который далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта. Откорректированная таким образом цена продажи за 1 кв. м.

умножается на общую площадь оцениваемого объекта, что позволяет получить стоимость объекта в результате сопоставления с отдельными рыночными предложениями к продаже.

3. Выявление адекватных элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям рыночной стоимости сравнимых объектов. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью внесения поправок (корректировок) на различия между объектами – аналогами и оцениваемым объектом по элементам сравнения. Все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта недвижимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости х. Бетта (г. Геленджик). По состоянию на дату оценки выявлены следующие предложения о продаже аналогичных объектов:

## Объекты, предлагаемые к продаже:

№	Дата публикации	Адрес	Текст объявления	Площадь объекта, кв. м.	Цена, руб.	Цена за ед. площади, руб. кв. м.	Ссылка на источник
1	1 августа в 23:09	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Продам новую уютную квартиру - апартаменты в комплексе "Усадьба в Бетте", в 200 метрах от моря. В квартире сделана качественная отделка, полностью готова к проживанию. В квартире большая кухня - гостиная с выходом на террасу, отдельная спальня и просторная кладовая, которую можно использовать как гардеробную. Вдоль всей квартиры располагается индивидуальная терраса 15 кв.м. Квартира находится в тихом хуторе Бетта на берегу Черного моря. От дома спуск к морю на дикий пляж, с другой стороны шикарный вид на гору, что дает возможность наслаждаться тишиной и красотой природы! Во дворе на закрытой территории парковочные места для автомобилей.	43	3 399 000	79046,51	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_22_et._1910974510">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_22_et._1910974510</a>
2	24 июля в 23:20	х. Бетта, ул. Мира, д. 8А	Проведи свою самоизоляцию на море! апартаменты в х.Бетта (МО Геленджик), 250 метров до моря!!, Новое жилье 43 кв.м плюс терраса-веранда 15кв.м в новом кирпичном доме с качественным ремонтом. Спальня, большая кухня-гостиная с выходом на балкон-веранду и улицу, санузел, гардеробная, терраса для отдыха. Собственник. продажа по уступке по договору долевого участия. Закрытая территория, зона отдыха, парковка, детская площадка, продажа с мебелью и бытовой техникой. Чистейшее море и воздух! Проводят газ(фото)	43	3 250 000	75581,4	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1110500655">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1110500655</a>
3	11 августа в 23:04	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Собственник! Продаю 3-ех комнатную квартиру на побережье черного моря. В квартире сделан косметический ремонт, есть все необходимое для проживания. Звонить с 9:00 до 20:00 Реальному покупателю торг уместен. Возможна ипотека. Была перепланировка. Документы в порядке. Раздельный санузел. Количество собственников: 1 Год постройки: 1991 Покрытие пола: линолеум Высота потолков: м Отопление: центральное Балкон: балкон Наличие парковки: нет	70	4 500 025	64286,07	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_25_et._1554965350">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_25_et._1554965350</a>

4	28 июля в 15:39	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Квартира расположена в живописном (в 28 км от города Геленджика, административно г. Геленджик) месте в горах на берегу Черного моря. Рядом с домом находится Дом Отдыха "Бетта", плавный спуск к морю в течении 7-10 минут. Рядом с домом рынок, магазины. Великолепный вид на горы. Чистый, горный морской воздух из -за отсутствия промзоны и магистралей. Квартира в хорошем состоянии. Натяжные потолки, пластиковые окна, новые батареи, кондиционеры. Остается кухонный гарнитур, мебель по договоренности. Чистая продажа.	57,1	3 500 000	61295,97	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_57.1_m_55_et._1863146732">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_57.1_m_55_et._1863146732</a>
5	25 июля в 22:46	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	Хочешь безпрепятственно отдыхать на Чёрном море? Купи СРОЧНО 2-х комн квартиру, курорт Бетта! 5этаж 5-ти эт дома, комн: 17,5 и 16,4 изолированные, балкон, сан-узел раздельный, вода, свет, газ, отопление - есть. 2600000 торг уместен	48	2 800 000	58333,33	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et._1705138269">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et._1705138269</a>
6	23 июля в 13:33	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 11	5 минут ходьбы до моря. От собственника	44,7	2 650 000	59284,12	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_44.7_m_25_et._1907921181">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_44.7_m_25_et._1907921181</a>
7	12 августа в 12:27	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 27	Номер лота: 3335196, Предлагаем приобрести двухкомнатную квартиру на втором этаже пяти этажного панельного, отопление центральное. Кухня- 14 кв.м., спальня -10.4 кв.м., спальня-15 кв.м., прихожая- 10 кв.м., сан.узел- 5,1 кв.м. Сделан капитальный ремонт ( замена электро, водоснабжения, канализации, окна, полы,штукатурка, двери), дизайнерский ремонт. Спин-системы, мебель, бытовая техника. Парковочное место рядом с домом. Рядом рынок, магазины. До моря 5-10 мин пешком.	51,5	3 100 000	60194,17	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_51.5_m_25_et._1876799618">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_51.5_m_25_et._1876799618</a>
8	7 августа в 12:52	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 29	Продам 3 комнатную кв в п.Бетта д.11, 3 этаж, окна выходят на 3 стороны по 2 окна, светлая,уютная,красивый вид. Так же возможна продажа летних домиков, у каждого свой двор, есть все условия,в каждом по 2 комнаты.Большой гараж. собственник.	65	3 700 000	56923,08	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_35_et._1314236662">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_35_et._1314236662</a>
9	6 августа в 17:59	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 33	Продам 3-х комнатную квартиру в х. Бетта с отдельным входом(узаконенным) и навесом. Имеется парковка возле входа. Высота потолков 3.20м. До моря пешком 5-7 минут. Документы в порядке	75	7 200 000	96000	<a href="https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_15_et._1123692659">https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_15_et._1123692659</a>

10	3 августа в 14:40	Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта	По всем интересующим вопросам обращайтесь по телефону	40	2 900 000	72500	<a href="https://www.avito.ru/arhiposipovka/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_45_et_1450185984">https://www.avito.ru/ arhipo- osipovka/kvartiry/1- k_kvartira_40_m_45 _et_1450185984</a>
----	----------------------	--	---	----	--------------	-------	---

Все подобранные аналоги соответствуют объекту оценки по различным факторам, в том числе: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи; условия рынка; вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики, наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки. Все подобранные аналоги являются помещениями жилого назначения.

Оценщик произвел «прозвон аналогов», в результате чего установил, что собственники жилья по различному относятся к возможному снижению стоимости в результате «уторговывания». В основном собственники готовы вести разговор о снижении цены с реальным покупателем, в момент заключения договора купли-продажи. Для объектов уточняющей информации не выявлено.

Для получения наиболее достоверных результатов при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов с помощью сравнительного подхода вводились поправочные коэффициенты.

#### **Пояснения корректировок:**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Ценообразующий параметр, показывающий зависимость стоимости объекта, при условии объема принадлежащих прав согласно гражданскому законодательству РФ. Привлекательными являются объекты, находящиеся в собственности, что же касается объектов в аренде – то это значительный фактор, снижающий стоимость объекта при прочих равных условиях. Имущественные права на объект оценки и объекты налоги аналогичные, это право собственности, не имеющее обременений, в связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом – влияние фактора 0,0%;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного – влияние фактора 0,0%;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку – влияние фактора напрямую связано с альтернативной доходностью размещения денежных средств на рынке для продавца. Одним из примеров размещения денежных средств является размещение депозита. Базой сравнения выступают средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями депозитам – влияние фактора 0,0%.

Условия финансирования не отличаются. Оплата производится денежными средствами. В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%.

**Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки

экспозиции по сравнению с типичными;

- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном исследовании определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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 в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи. В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%.

**Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительный период. Объект оценки и объекты аналоги не значительно отличаются по дате экспозиции на длительный срок. Зависимость не выявлена.

*Скидка на торг (скидка к цене предложения)*

«Скидка на торг» применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг и наоборот.

Как известно, эксперт в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на торг», или «скидка на уторгование».

В оценочном сообществе большее распространение получил подход, в соответствии с которым в процессе обсуждения цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторгование), которое эксперт должен учесть, используя цены предложений в качестве исходных данных при определении рыночной стоимости.»<sup>7</sup>

Такой подход получил наибольшее практическое применение в оценочной деятельности, а значит и проблема определения корректных поправок, характеризующих среднее снижение цен предложений в процессе переговоров, остается актуальной.

Скидка на торг в данном справочнике представлена точечной оценкой (средним значением) с указанием доверительного интервала, расширенным интервалом, гистограммой и коробчатой диаграммой. Выбор этой величины следует начинать с анализа рынка объекта оценки на предмет отнесения его к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку.

Далее выбор конкретного значения внутри интервала неопределенности осуществляется на основе анализа объекта оценки по другим факторам, косвенно

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. 2016 г. Автор: Лейфер Л.А.

влияющим на величину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким факторам относятся:

- степень активности/пассивности рынка, к которому принадлежит объект оценки;
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов;
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом);
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Скидка на торг %. Класс объектов:	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
2 Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,7%	6,6%

В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать среднему значению корректировки на торговывания – 6,1%

**Вид использования и (или) зонирование.** Согласно законодательству, все земли разграничены на территориальные зоны. Их перечень, в частности, содержится в Земельном и Градостроительном кодексе РФ. В то же время такое разграничение не подразумевает, что все земельные наделы, входящие в состав какой-либо категории земель, могут использоваться только согласно их первоначальному назначению. Это в первую очередь объясняется тем, что структура некоторых категорий земель неоднородна. Категории в свою очередь делятся на виды и подвиды. Однако при несоответствии назначения и использования земельного участка, может быть возложено административное наказание. Для урегулирования данного вопроса требуется изменить либо профиль земельного участка, либо принцип использования. Это приводит к снижению привлекательности, и как следствие стоимости объекта недвижимости. В случае с объектами аналогами не имеется подтвержденной информации о несоответствии вида использования и зонирования территорий. В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%

#### **Местоположение объекта.**

К таким факторам относят следующие параметры:

*Город, район* – характеристика жилой недвижимости, зависящая от назначения окружающих объектов, престижности района или микрорайона объекта оценки/аналогов, удаленности от центра, производственных и промышленных районов города. Проявляется как общая характеристика для всей аналогичной недвижимости расположенной в пределах одного района – влияние фактора 0,0%;

*Доступность (транспортная, пешая)* – комплексное понятие, которое в целом определяется временем, необходимым на дорогу из точки «а» (района) в точку «б» (например — в центр города). Понятно, что это время зависит не только от наличия в районе метро, ширины автодорог и выделенных полос для общественного транспорта, но и месторасположения объекта – влияние фактора 0,0%;

*Окружающая инфраструктура* – как правило комплекс связанных между собой обслуживающих объектов или структур, обеспечивающих и/или составляющих основу функционирования систем жизнедеятельности – влияние фактора 0,0%;

*Наличие и качество подъездных путей* – очень важный параметр. Далеко не каждый автовладелец готов терпеть ухабы и ямы, а с ними постоянную грязь и неудобный проезд по пути до своего дома. Этот фактор часто не принимается в учет, так как правило все дороги в основных районах города имеют отличное или хорошее состояние, однако бывают случаи, когда данный фактор слишком отличается у сравниваемых объектов – влияние фактора 0,0%;

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов не имеют отличий по основным параметрам. В связи с этим влияние фактора будет соответствовать уровню 0,0%

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.**

К ним относят:

*Размер и площадь помещения*, а также полезная площадь – Стоимость и площадь помещения на прямую связаны между собой, потому как стоимость складывается в зависимости от квадратных метров помещения. Чем больше площадь, тем выше стоимость. При этом при пересчете на 1 кв. м. стоимость помещения имеют обратную зависимость от его площади. Т.е. чем меньше квартира, тем стоимость 1 кв. м. выше.

Информация о величине корректирующих коэффициентов взята из открытого источника<sup>8</sup>. Согласно источника величина корректировки равна:

Массовое современное жилье.							
Площадь кв. м.		Аналог					
		< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
Объект оценки	< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
	40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

При этом следует обратить внимание на то, что, если аналог имеет большую площадь, чем объект оценки, значение корректировки **меньше 1**. В противном случае, если аналог имеет меньшую площадь, чем объект оценки, то значение корректировки **больше 1**.

*Площадь земельного участка*, на котором находится объект; как правило земельные участки под многоквартирными жилыми зданиями находятся в собственности, при этом прилегающая территория к зданию минимальная и отвечает требованиям строительных норм и правил. Но бывают случаи, когда земельный участок намного большей площади находится в собственности, и тогда стоимость в стоимость квартиры может входить Машино-место либо какая-то иная площадь. При таких условиях стоимость помещения увеличивается на стоимость дополнительных площадей земельного участка – влияние фактора 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. Основные минусы – возможность протечек в случае аварийных состояний элементов крыши, облегченный доступ к квартире злоумышленников и т. п. Исключения составляют новостройки элитного или бизнес классов.

Матрица коэффициентов

Цены квартир		Аналог (этаж)		
		Первый	Средний	последний
Объект оценки (этаж)	Первый	1,00	0,93	0,99
	Средний	1,07	1,00	1,06
	Последний	1,01	0,94	1,00

*Потребность в ремонте* – состояние помещения является значимым фактором для потенциального покупателя. Если помещение имеет стандартный (среднего качества) ремонт, то оно является одновременно выгодным и приемлемым для большего количества покупателей, что в свою очередь рождает спрос. Помещения, не имеющие качественного

<sup>8</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. 2016 г. Автор: Лейфер Л.А.

ремонта, или не имеющего ремонта вообще, являются менее привлекательными, для большинства контрагентов, потому что много минусов связанных с отсутствием отделки, и более привлекательным для тех, кто хочет купить квартиру, по более низкой стоимости. Если помещение имеет первоклассный ремонт, то его единственным недостатком будет высокая стоимость.

Матрица коэффициентов

Цены квартир для классов		Аналог		
		Свежий ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта
Объект оценки	Свежий ремонт	1,00	1,13	1,26
	Требуется косметического ремонта	0,88	1,00	1,11
	Требуется капитального ремонта	0,79	0,90	1,00

*Поправка на качество отделки (тип ремонта)* – по аналогии с потребностью в ремонте, значимым фактором является качество используемых материалов и качество выполненных работ. Если помещение было отремонтировано совсем не давно, и использовались самые дешевые материалы, то скорее всего новый собственник решит затеять новый ремонт, а значит ему придётся понести дополнительные расходы, что в свою очередь делает помещение менее привлекательным для покупателя. В тоже время если работы были выполнены достаточно давно, но при этом использовались очень качественные (возможно эксклюзивные виды материалов или работ, в том числе дизайнерские идеи) то данный вид ремонта может привлечь дополнительных покупателей, которые, наоборот, заинтересованы в чем-то особенном. Если же ремонт сделан совсем недавно, использовались качественные материалы, а сами работы выполнены профессионалами, то такое помещение не задержится на рынке, так как круг покупателей на аналогичные виды объектов очень широк.

Матрица коэффициентов

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта аналога				
	Без ремонта	Косметический	Экономичный	Комфортный	Элитный
Без ремонта	0	- 3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

*Физическое состояние первичного объекта оценки (жилого дома)* – не менее важным ценообразующим фактором является физическое состояние здания в целом. Старые дома как правило имеют множество проблем. Одной из самых распространённых проблем является изношенность инженерных систем. На втором месте потребность в косметическом ремонте. Далее чаще всего встречаются старые дома, требующие капитального ремонта, в следствии просадки грунта. Как правило собственники жилья стараются избавиться от такой недвижимости и приобрести новострой. Редко можно встретить, что жильцы юридически берут всю ответственность за поддержание объекта недвижимости на себя, вследствие чего очень редко такие объекты являются аварийными.

Если квартира находится в идеальном состоянии, при этом дом имеет множество проблем, то реальная рыночная стоимость всегда будет ниже, чем у абсолютно идентичной квартиры, находящейся в здании, не требующем ремонта.

Матрица коэффициентов

Цены квартир		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,15	1,25
	Удовлетворительное	0,87	1,00	1,08
	неудовлетворительное	0,80	0,92	1,00

*Благоустроенность помещения*– Благоустроенным считается жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям, а также иным требованиям законодательства и находящееся в черте соответствующего поселения. Подобные требования ранее были установлены в ст. 40 и 96 ЖК 1983 г.

Кодекс, как и ЖК 1983 г., исходит из того, что жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям конкретного населенного пункта. К элементам благоустройства относятся, в частности, водопровод, центральное отопление, электрическое освещение и другие виды коммунальных удобств. Уровень благоустройства в разных населенных пунктах неодинаков: обычно в городах он выше, в сельской же местности полностью благоустроенными чаще всего являются лишь многоквартирные жилые дома – влияние фактора 0,0%;

*Материал стен* – На сегодняшний день в строительстве многоквартирных домов используются различные варианты их конструкционного типа. Более распространенные и актуальные из таковых следующие: монолитный; панельный; кирпичный; блочный; комбинированный тип, представляющий собой одновременное использование нескольких из представленных выше типов. Каждый из типов конструкции МКД имеет как свои преимущества, так и некоторые недостатки.

Матрица коэффициентов

Цены квартир		Аналог		
		Кирпичные	Блочные/монолитные	Панельные
Объект оценки	Кирпичные	1,00	1,05	1,09
	Блочные/монолитные	0,95	1,00	1,03
	Панельные	0,92	0,97	1,00

**Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** Экономические характеристики связаны в основном с юридическими лицами, и отражают результат экономической деятельности предприятия, а также требуют ведения учета различных данных, связанных с осуществляемой деятельностью. Таковой информации связанной с объектом оценки, а также связанной с объектами аналогами не имеется, так как собственники объектов не ведут какой-либо экономической деятельности (либо иной информации не предоставлено). В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%

**Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки.** Выявленной информации о наличии движимого имущества для объекта оценки не имеется, из условий рынка объекты-аналоги продаются в априори без какого-либо движимого имущества, в объявлениях иной информации не имеется. В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%

**Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

В результате проведенного анализа рынка иных факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки и аналогов выявлено не было. В связи с этим влияние данного фактора будет соответствовать уровню 0,0%.

Расчет стоимости 1 кв. м. жилого помещения:

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6	Объект аналог №7	Объект аналог №8	Объект аналог №9	Объект аналог №10
Местоположение (адрес)	г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д_О Бетта, 10	г. Геленджик, хутор Бетта	х. Бетта, ул. Мира, д. 8А	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 11	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 27	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 29	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 33	г. Геленджик, хутор Бетта
Назначение	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Общая площадь, кв. м.	31,8	43	43	70	57,1	48	44,7	51,5	65	75	40
Состояние	Требуется косметичес кого ремонта	Ремонт комфорт. Новый дом	Ремонт комфорт. Новый дом	Ремонт эконом	Эконом+	Выполнен ремонт	Ремонт эконом	Ремонт комфорт. Дом после кап ремонта	Ремонт эконом	Ремонт комфорт. Дом после кап ремонта	Ремонт эконом
Стоимость согласно предложению руб	определяет ся	3 399 000	3 250 000	4 500 025	3 500 000	2 800 000	2 650 000	3 100 000	3 700 000	7 200 000	2 900 000
Стоимость 1 кв. м., руб.	определяет ся	79046,51	75581,40	64286,07	61295,97	58333,33	59284,12	60194,17	56923,08	96000,00	72500,00
Применение корректировок											
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированн ая стоимость 1 кв. м., руб.		79 046,51	75 581,40	64 286,07	61 295,97	58 333,33	59 284,12	60 194,17	56 923,08	96 000,00	72 500,00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)											
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		79 046,51	75 581,40	64 286,07	61 295,97	58 333,33	59 284,12	60 194,17	56 923,08	96 000,00	72 500,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)											
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		79 046,51	75 581,40	64 286,07	61 295,97	58 333,33	59 284,12	60 194,17	56 923,08	96 000,00	72 500,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)											
Скидка на торг (скидка к цене предложения)		Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка	Условия рынка
Корректировка		-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Вид использования и (или) зонирование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Местоположение объекта											
Город, район	г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д_О Бетта, 10	г. Геленджик, хутор Бетта	х. Бетта, ул. Мира, д. 8А	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 11	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 27	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 29	г. Геленджик, хутор Бетта ул. Мира, 33	г. Геленджик, хутор Бетта
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Доступность (транспортная, пешая)	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Окружающая инфраструктура	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная	Типичная
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Наличие и качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	60 364,62	57 556,92	54 775,00	55 667,79	56 522,33	53 450,77	90 144,00	68 077,50
Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики											
Размер и площадь помещения	31,8	43	43	70	57,1	48	44,7	51,5	65	75	40
Корректировка		1,00	1,00	1,16	1,08	1,00	1,00	1,08	1,16	1,16	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	70 022,96	62 161,47	54 775,00	55 667,79	61 044,12	62 002,89	104 567,04	68 077,50

Площадь земельного участка	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		74 224,67	70 970,93	70 022,96	62 161,47	54 775,00	55 667,79	61 044,12	62 002,89	104 567,04	68 077,50
Потребность в ремонте	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	0%	-12%	0%	-12%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		65 317,71	62 454,42	61 620,20	54 702,09	48 202,00	55 667,79	53 718,83	62 002,89	92 019,00	68 077,50
Материал стен	панельный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	кирпичный
Корректировка		-8%	-8%	-8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-8%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		60 092,29	57 458,07	56 690,58	54 702,09	48 202,00	55 667,79	53 718,83	62 002,89	92 019,00	62 631,30
Физическое состояние дома	Старый дом	Новый дом	Новый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом	Старый дом
Корректировка		-13%	-13%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		52 280,29	49 988,52	56 690,58	54 702,09	48 202,00	55 667,79	53 718,83	62 002,89	92 019,00	62 631,30
Качество отделки	Без ремонта	Комфортный	Комфортный	Экономный	Экономный	Экономный	Экономный	Комфортный	Экономный	Комфортный	Экономный
Корректировка		-10318,00	-10318,0	-6895,00	-6895,00	-6895,00	-6895,00	-10318,00	-6895,00	-10318,00	-6895,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		41 962,29	39 670,52	49 795,58	47 807,09	41 307,00	48 772,79	43 400,83	55 107,89	81 701,00	55 736,30

Этаж расположения	2/5	2/2	1/2	2/5	5/5	5/5	2/5	2/5	3/5	1/5	4/5
Корректировка		1,06	1,07	1,00	1,06	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированн ая стоимость 1 кв. м., руб.		44 480,03	42 447,46	49 795,58	50 675,52	43 785,42	48 772,79	43 400,83	55 107,89	81 701,00	55 736,30
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)											
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированн ая стоимость 1 кв. м., руб.		44 480,03	42 447,46	49 795,58	50 675,52	43 785,42	48 772,79	43 400,83	55 107,89	81 701,00	55 736,30
Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки											
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированн ая стоимость 1 кв. м., руб.		44 480,03	42 447,46	49 795,58	50 675,52	43 785,42	48 772,79	43 400,83	55 107,89	81 701,00	55 736,30
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость											
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированн ая стоимость 1 кв. м., руб.		44 480,03	42 447,46	49 795,58	50 675,52	43 785,42	48 772,79	43 400,83	55 107,89	81 701,00	55 736,30
Среднее значение:	48 244,65* руб.										
Стоимость помещения, в целом	1 534 179,87 руб.										
Стоимость 1/5 в праве собственности	306 835,97										

\* Приведенная стоимость объекта-аналога №9 выбивается из общего диапазона полученных цен. Причиной этого может быть любой ценообразующий фактор, информация о котором не указана в предложении о продаже объекта. К таким факторам могут быть отнесены видовые характеристики, качество ремонта, материалы, использованные при осуществлении ремонта, завышенные ожидания собственника, отсутствие в необходимости продажи объекта и др. Таким образом, в целях повышения точности и надежности расчетов, средняя рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки была определена без учета приведенной стоимости объекта-аналога №9.

Таким образом, стоимость 1 кв. м. оцениваемых объектов по методу сравнения продаж, составляет:

№ п/п	Наименование	Стоимость 1 кв. м./руб.,
1	1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.	48 244,65

#### Расчет стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов, стоимость недвижимого имущества, рассчитанная сравнительным подходом, составляет

№ п/п	Наименование	Стоимость 1 кв. м./руб.	Стоимость объекта, руб.
1	1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.	48 244,65	306 835,97

## 12. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации, являющимся частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Информации о сделках по аренде аналогичных объектов в результате проведенного анализа рынка недвижимости не выявлено.

***На основании отсутствия должного количества информации требуемого для качественно проведения оценки с применением доходного подхода, оценщик вынужден отказаться от выполнения расчетов в рамках данного подхода.***

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Как указывалось, в п. 10 и 12 настоящего Отчета, затратный и доходный подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки не использовались. В тоже время, для определения рыночной стоимости объектов оценки с помощью сравнительного подхода у оценщиков имеется достаточный объем информации.

В связи с этим, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки принимается равной рыночной стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода.

Результаты полученных расчетов сведены в таблицу

Применяемый подход	Полученная стоимость	Удельный вес	Расчетные величины
Затратный подход	Мотивированный отказ	-	-
Сравнительный подход	306 835,97	1	306 835,97
Доходный подход	Мотивированный отказ	-	-
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта, округленно, руб.:</b>			<b>306 800</b>

**14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате выполненных работ, основываясь на доступной информации, Оценщик пришел к заключению, что:

***Рыночная стоимость следующего недвижимого имущества:***

№ п/п	Наименование
1	1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.

***округленно составляет:***

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объектов оценки, округленно, руб.
1	1\5 доля права собственности жилого помещения – квартиры, общей площадью 38,1 кв. м. Кадастровый номер: 23:40:0809011:251. Расположенной на 2 этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, тер. Д/О Бетта, д. 10, кв. 52.	306 800

**Оценщик**

**Скачедуб А.А.**

## **15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

### **15.1. Перечень источников, использованных при проведении оценки**

- Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Норма - Инфра, 1998 г.
- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015г. № 216-ФЗ);
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298.
- ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.
- Пресс-релизы на сайтах сети «Интернет»
- Интернет ресурс, специализирующийся на продаже имущества -- <https://Avito.ru>
- Интернет ресурс Росреестра - <https://rosreestr.ru/site/>
- Публичная кадастровая карта - - <https://pkk5.rosreestr.ru>
- Информационный ресурс - <https://rostovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>
- Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. 2016 г. Автор: Лейфер Л.А.

### **15.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650262 от 13.05.2015 г.

Свидетельство о праве на наследство по закону № 61АА3650263 от 13.05.2015 г.

### **15.3. Литература**

#### ***Монографии, учебные пособия и периодические издания***

- Актуальные вопросы оценочной деятельности. НК Российская коллегия оценщиков – Москва, 2003.
- «Вопросы оценки», научно-практический журнал. Подборка за 2005-2007 гг.
- Грязнова А.Г. Оценка недвижимости// Москва. Финансы и статистика, 1999.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебное и практическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости//М.: Россия Деловая. 1998.
- Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие.– М.:Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. С-Пб. Издательство СПбГТУ, 1997г.

## 16. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Амортизация** — потеря стоимости недвижимости в связи с уменьшением ее полезности. Для получения расчетной рыночной стоимости амортизация вычитается из новых затрат на замену или воспроизводство.

**Аренда** — юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

**Аренда с переоценкой** — аренда, предусматривающая периодическую переоценку собственности. Арендная плата устанавливается в проценте от оцененной стоимости.

**База оценки имущества** — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

*Примечание.* База оценки может быть основана на следующих видах стоимости — рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

**Базовая рента** — минимальная ставка арендной платы, причитающаяся собственнику земли при процентной аренде или при аренде, предусматривающей рост операционных расходов.

**Валовый рентный мультипликатор** — результат деления продажной цены собственности на потенциальный или действительный валовый доход.

**Дата оценки** — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

**Девелопмент** — проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом, ведущих к качественным изменениям в земле, зданиях и сооружениях.

**Действительный валовый доход** — валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования и невнесения арендной платы.

**Доходный подход** — способ оценки недвижимости, основанный на допущении, что стоимость равна текущей стоимости прав на будущий доход.

**Затратный подход** — способ оценки, основанный на предположении о том, что покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта той же полезности.

**Здания и сооружения** — вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, ограждения, систему канализации и т.д.

**Земельный участок** — часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство или реконструкцию.

**Кондоминиум** — правовая форма собственности, по которой объект разделяется на объекты индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

**Накопленный износ** — любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства.

**Недвижимое имущество** — участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами, зданиями и сооружениями. При наличии института частной собственности основным атрибутом недвижимости признается земля как территория, включая и акватории.

**Операционные расходы** — расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

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

**Первоначальная стоимость имущества** — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Право собственности** — право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право передачи права собственности, то есть продажи, обмена, дарения, завещания и т.д.

**Процедура оценки имущества** — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Скидка на недостаточную ликвидность** – абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

**Стоимость** – в применении к объекту недвижимости это:

- сумма денег, товаров и услуг, на которые недвижимость может быть обменена
- нынешняя ценность будущих прав на доход ил блага, даваемые недвижимостью

**Экономический срок службы** – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

**Этика оценщика** — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Документы предоставленный заказчиком:



61AA3650263

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО  
ПО ЗАКОНУ**

Город Ростов-на-Дону, Ростовская область, Российская Федерация  
тридцатого мая две тысячи пятнадцатого года.

Я, Синькова Алла Александровна, нотариус Ростовского-на-Дону нотариального округа удостоверяю, что на основании статьи 1111 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества **Кириллова Виктора Георгия** умершего 23 марта 2007 года, является в 1/5 (одной пятой) доле:

- **ДОЧЬ Кириллова Инга Викторовна**, 01 мая 1984 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации 60 12 180647, выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в Советском районе г. Ростова-на-Дону 18 июня 2012 года, код подразделения 339 000, зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 339 Ст. Дивизии, дом № 23/3, кв. 8.

Наследство, на которое в указанной доле выдано настоящее свидетельство, состоит из:

**5/12 (пяти двенадцатых) долей в праве общей долевой собственности на квартиру**, общей площадью 31,8 (тридцать одна целая восемь десятых) кв.м., в том числе жилой площадью 16 (шестнадцать) кв.м., одной жилой комнаты, расположенной на втором этаже железобетонного жилого дома, литер "А", находящейся по адресу: **Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, д/о "Бетта"**,

Кадастровая стоимость указанной квартиры составляет (один миллион семьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три рубля).

у  
 ьдесят копеек), 5/12 (пяти двенадцатых) долей соответственно 723466,96  
 мьсот двадцать три тысячи четыреста шестьдесят шесть рублей девяносто  
 сть копеек), а наследуемой доли соответственно 144693,39 (сто сорок  
 тыре тысячи шестьсот девяносто три рубля тридцать девять копеек),  
 ласно кадастрового паспорта помещения, выданного 10 апреля 2015 года  
 лиалом федерального государственного бюджетного учреждения  
 едеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной  
 истрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю за  
 2343/12/15-407849.

Указанная квартира принадлежит наследодателю по праву  
 бственности на основании Договора, удостоверенного 22 ноября 1994 года  
 диropуло А.И., нотариусом Геленджикского нотариального округа  
 аснодарского края Российской Федерации, по реестру за № С-3565. Право  
 бственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
 ущество и сделок с ним не зарегистрировано, что подтверждается  
 томлением об отсутствии в Едином государственном реестре прав на  
 чимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений, выданным  
 ем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  
 и по Ростовской области за № 61-0-1-128/4001/2015-4636.

тей долевой собственности на указанную квартиру подлежит  
 Управлении Федеральной службы государственной  
 а и картографии по Краснодарскому краю.

тельство подтверждает возникновение права общей  
 вышеуказанное наследство.

ти вышеуказанного наследства свидетельства о  
 чаны.

2007 г.

Зарегистрировано в реестре за № 1-422.

зыскано по тарифу: 874 руб. 08 коп.,

м числе техническая работа.

С подлинным верно

Нотариус

А  
 й  
 оне  
 -010,  
 ковой

стоящее

гвенности

ь десятых)

стоящую из

ятиэтажного

ресу: Россия,

и № 10, кв. 52.

ает 1736320,70

двадцать рублей

г.Ростов-на-

КОПИЯ

Нотариальная контора  
г. Ростов-на-Дону  
Ростовская область  
Городской район  
Серафимовская, 40, офис 48,  
телефон (863) 262-35-20

61AA3650262

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО  
ПО ЗАКОНУ**

Город Ростов-на-Дону, Ростовская область, Российская Федерация,  
тридцатого мая двести тысяч пятнадцатого года.

Я, Синькова Алла Александровна, нотариус Ростовского-на-Дону  
нотариального округа удостоверяю, что на основании статьи 1142  
Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в  
настоящем свидетельстве имущества Кирилловой Лидии Сергеевны,  
умершей 29 апреля 2014 года, является в 1/5 (одной пятой) доле:

- ДОЧЬ Кириллова Инга Викторовна, 01 мая 1984 года рождения,  
место рождения: г. Ростов-на-Дону, гражданство: Россия, пол: женский,  
паспорт гражданина Российской Федерации 60 12 180647, выданный  
Отделом УФМС России по Ростовской области в Советском районе  
г. Ростова-на-Дону 18 июня 2012 года, код подразделения 610-010,  
зарегистрированная по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 339 Стрелковой  
Дивизии, дом № 23/3, кв. 8.

Наследство, на которое в указанной доле выдано настоящее  
свидетельство, состоит из:

7/12 (семи двенадцатых) долей в праве общей долевой  
собственности на квартиру, общей площадью 31,5 (тридцать одна целая  
пять десятых) кв.м., в том числе жилой площадью 16 (шестнадцать) кв.м.,  
состоящую из одной жилой комнаты, расположенной на втором этаже  
пятиэтажного железобетонного жилого дома, литер "А", находящейся по  
адресу: Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, х. Бетта, д/о "Бетта",  
дом № 10, кв. 52.

Кадастровая стоимость указанной квартиры составляет 1736320,70  
(один миллион семьсот тридцать шесть тысяч триста двадцать рублей  
г. Ростов-на-

семьдесят копеек), 7/12 (семи двенадцатых) долей соответственно 1012853,74 (один миллион двенадцать тысяч восемьсот пятьдесят три рубля семьдесят четыре копейки), а наследуемой доли соответственно 202570,75 (двести две тысячи пятьсот семьдесят рублей семьдесят пять копеек), согласно кадастрового паспорта помещения, выданного 10 апреля 2015 года филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю за № 2343/12/15-407849.

Право общей долевой собственности на указанную квартиру подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

На 3/5 (три пятых) доли вышеуказанного наследства свидетельства о праве на наследство ещё не выданы.

Зарегистрировано в реестре за № 1-421.  
Взыскано по тарифу: 1047 руб. 71 коп.,  
в том числе техническая работа.

С подлинным верно

Нотариус





**Информация, использованная при подготовке отчета:**

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_43\\_m\\_22\\_et.\\_1910974510](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_22_et._1910974510)

1-к квартира, 43 м², 2/2 эт.

✓ 3 399 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 августа в 23:09



Показать телефон  
в 916 XXX-XX-XX

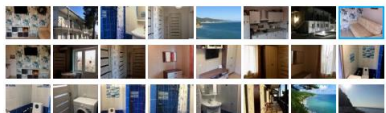
Яна Ивановна  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2017



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1910974510, 1484 (+5)



Тип дома: кирпичный  
Этаж: 2 из 2  
Общая площадь: 43 м²  
Площадь кухни: 17.2 м²  
Количество комнат: 1  
Право собственности: собственник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик,  
хутор Бетта [Показать карту](#)

Сообщения 1

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_43\\_m\\_12\\_et.\\_1110500655](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._1110500655)

2-к квартира, 43 м², 1/2 эт.

✓ 3 250 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 24 июля в 23:20



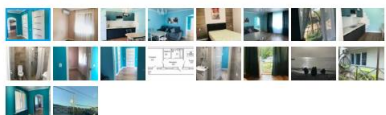
Показать телефон  
в 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Юлия  
Частное лицо  
На Avito с февраля 2016



№ 1110500655, 0



Название новостройки:  
Комплекс апартаментов «Усадьба в  
Бетте»  
Корпус, строение: 1 этаж  
Официальный застройщик: ООО  
«Ленстрой-юг»  
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214  
Срок сдачи: сдан  
Тип дома: кирпичный  
Отделка: чистовая  
Этаж: 1 из 2  
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 43 м²  
Жилая площадь: 17 м²  
Площадь кухни: 17 м²

Сообщения 1

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_70\\_m\\_25\\_et.\\_1554965350](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_25_et._1554965350)

3-к квартира, 70 м², 2/5 эт.

4 500 025 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 11 августа в 23:04



Тип дома: кирпичный Жилая площадь: 48 м²  
Этаж: 2 из 5 Площадь кухни: 12 м²  
Количество комнат: 3 Право собственности: собственник  
Общая площадь: 70 м²

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта [Показать карту](#)

Собственник! Продаю 3-ех комнатную квартиру на побережье черного моря. В квартире сделан косметический ремонт, все необходимое для проживания. Звонить с 9:00 до 20:00. Реальному покупателю торг уместен. Возможна ипотека. Была перепланировка. Плановая перепланировка. Выдана из БТИ.

Показать телефон в формате XXX-XXX-XXXX

Написать сообщение

Вера Луцкино (Смирнова)  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018



[Подписаться на продавца](#)

№ 1554965350, ☎ 4991 (+7)

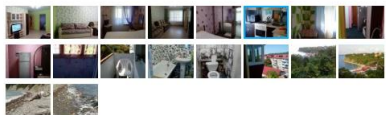
Сообщения 1

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_57.1\\_m\\_55\\_et.\\_1863146732](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_57.1_m_55_et._1863146732)

3-к квартира, 57.1 м², 5/5 эт.

3 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 28 июля в 15:39



Тип дома: панельный Жилая площадь: 40.2 м²  
Этаж: 5 из 5 Площадь кухни: 6.5 м²  
Количество комнат: 3 Право собственности: посредник  
Общая площадь: 57.1 м²

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта [Показать карту](#)

Показать телефон в формате XXX-XXX-XXXX

Написать сообщение

ООО «Адрес»  
Агентство  
На Авито с августа 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Ирина Юрьевна

№ 1863146732, ☎ 1326 (+8)

Сообщения 1

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_48\\_m\\_55\\_et.\\_1705138269](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et._1705138269)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Квартиры Поиск по объявлениям Геленджик Найти

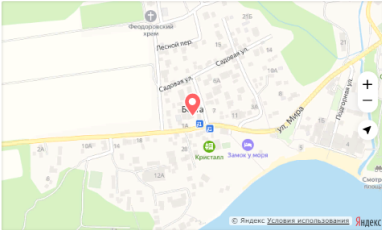
Архипо-Осиповка / Недвижимость / Квартиры / Купить / 2-комнатные / Вторичка

**2-к квартира, 48 м², 5/5 эт.** ↕ 2 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 25 июля в 22:46

Тип дома: панельный Жилая площадь: 33.9 м²  
Этаж: 5 из 5 Площадь кухни: 5.8 м²  
Количество комнат: 2 Право собственности: собственник  
Общая площадь: 49 м²

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта Скрыть карту



Евгения  
Частное лицо  
На Avito с августа 2014  
№ 1705138269, ☎ 3195 (+4)

Хотите безпроблемно отдохнуть на Чёрном море? Купи СРОЧНО 2-к комн квартиру, хутор Бетта! 5-ти эт дома, комн. 17.5 и 16.4 изолированные, балкон, санузел раздельный, вода, свет, газ, отопление - есть. 2600000 торг уместен! Спросите у продавца

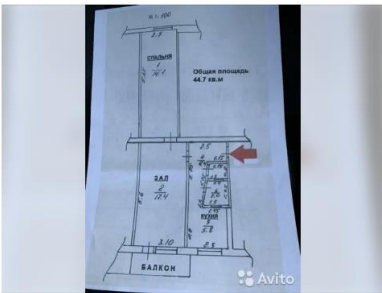
Ещё продаете? Когда можно посмотреть? Позвоните мне?

Сообщения

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_44.7\\_m\\_25\\_et.\\_1907921181](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_44.7_m_25_et._1907921181)

**2-к квартира, 44.7 м², 2/5 эт.** ↕ 2 650 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 июля в 13:33



Показать телефон в 958 000-00-00  
Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Леонид  
Частное лицо  
На Avito с января 2020  
№ 1907921181, ☎ 2217 (+7)

Тип дома: панельный Жилая площадь: 31.5 м²  
Этаж: 2 из 5 Площадь кухни: 6 м²  
Количество комнат: 2 Балкон или лоджия: балкон  
Общая площадь: 44.7 м² Право собственности: собственник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 11 Показать карту

5 минут ходьбы до моря.  
От собственника.

Сообщения

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_51.5\\_m\\_25\\_et.\\_1876799618](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/2-k_kvartira_51.5_m_25_et._1876799618)

2-к квартира, 51.5 м², 2/5 эт.

3 100 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 августа в 12:27



Тип дома: панельный  
Этаж: 2 из 5  
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 51.5 м²  
Жилая площадь: 25 м²

Площадь кухни: 14 м²  
Вид из окна: во двор  
Балкон или лоджия: балкон  
Право собственности: посредник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 27

[Показать карту](#)

Показать телефон в вет xxx-xx-xx

Написать сообщение

Южный город

Агентство  
На Авито с октября 2012  
Завершено 409 объявлений



49 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Фомин Виталий Сергеевич

№ 1876799618, 2446 (+17)

Сообщения

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65\\_m\\_35\\_et.\\_1314236662](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_35_et._1314236662)

3-к квартира, 65 м², 3/5 эт.

3 700 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 7 августа в 12:52



Тип дома: панельный  
Этаж: 3 из 5  
Количество комнат: 3  
Общая площадь: 65 м²

Жилая площадь: 47 м²  
Площадь кухни: 6 м²  
Право собственности: собственник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 29

[Показать карту](#)

Продам 3 комнатную кв в п. Бетта д.11, 3 этаж, окна выходят на 3 стороны по 2 окна, светлая, уютная, красивый вид. Так же возможна продажа летних домиков, у каждого свой двор, есть все условия, в каждом по 2 комнаты. Большой гараж: собственник.

[Спросите у продавца](#)

Показать телефон в вет xxx-xx-xx

Написать сообщение

Частное лицо

Агентство  
На Авито с июня 2016  
Завершено 4 объявления



Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Ольга

№ 1314236662, 1396 (+9)

Сообщения

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_75\\_m\\_15\\_et.\\_1123692659](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_15_et._1123692659)

3-к квартира, 75 м², 1/5 эт.

7 200 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 6 августа в 17:59



Тип дома: панельный  
Этаж: 1 из 5  
Количество комнат: 3  
Общая площадь: 75 м²

Жилая площадь: 52 м²  
Площадь кухни: 16 м²  
Право собственности: собственник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта, ул. Мира, 33 [Показать карту](#)

Продам 3-х комнатную квартиру в х. Бетта с отдельным входом(законным) и навесом. Имеется парковка возле входа. Высота потолков 3.20м. До моря пешком 5-

[Показать телефон](#)  
в 912 XXX-XX-XX

[Пользователь](#)  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2013

[Подписаться на продавца](#)

№ 1123692659, 5389 (+5)

[Сообщения](#)

[https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_40\\_m\\_45\\_et.\\_1450185984](https://www.avito.ru/arhipo-osipovka/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_45_et._1450185984)

[Архипо-Осиповка / Недвижимость / Квартиры / Кухни / 1-комнатные / Вторичка](#)

1-к квартира, 40 м², 4/5 эт.

2 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 августа в 14:40



Тип дома: кирпичный  
Этаж: 4 из 5  
Количество комнат: 1

Общая площадь: 40 м²  
Право собственности: собственник

Краснодарский край, муниципальное образование Город Геленджик, хутор Бетта [Показать карту](#)

По всем интересующим вопросам обращайтесь по телефону

Спросите у продавца

[Еще продавца?](#) [Когда можно посмотреть?](#) [Позвоните мне?](#)

[Показать телефон](#)  
в 926 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

[Тамара](#)  
Частное лицо  
На Авито с января 2016  
Завершено 3 объявления

[Подписаться на продавца](#)

№ 1450185984, 4388 (+3)

[Сообщения](#)

Документы, подтверждающие квалификацию оценщика



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скачелуб Андрей Александрович  
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)  
о том, что Скачелуб Андрей Александрович  
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)  
является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 12.11.2019 года, за регистрационным №1477

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №017544-1 «Оценка недвижимости» от 13.09.2019 года,  
КА №017545-2 «Оценка движимого имущества» от 13.09.2019 года.  
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.11.2019 года.

Дата составления выписки 12.11.2019 г.



Вice-президент Ассоциации «МСО» И.В. Есина  
М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017544-1 « 13 » сентября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Скачелуб Андрею Александровичу

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

от « 13 » сентября 20 19 г. № 136

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » сентября 20 22 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ**РЕСО**  
ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANYИнформация: г. Москва, 127182  
Тел: 730-25-00, 730-25-01  
Факс: 730-25-00, 730-25-05  
E-mail: info@reso.ru, www.reso.ruг. Москва, ул. Мясницкая, 17/105  
Тел: 730-25-00, 730-25-01  
Факс: 730-25-00, 730-25-05  
E-mail: info@reso.ru, www.reso.ru**ПО.ПИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1622367105**

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 102770045230 и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «21» октября 2019 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Скандуб Андрей Александрович

дата рождения 16.06.1991

344000, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,

ул. Думенко 13/1 кв 86

паспорт серия 60 12 номер 111532 выдан Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Первомайском районе города Ростова-на-Дону

дата выдачи 21.12.2011 г.

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 22.10.2019 г. по 24 часа 00 минут 21.10.2020 г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 22.10.2019 года.

3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.

3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма: 3.000.000 (Три миллиона) рублей

5. Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия:

3.700 (Три тысячи семьсот) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии:

Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика  
- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1622367105 от 21.10.2019 г.  
- Правила страхования.

Представитель страховщика: Бурковский Роман Анатольевич

Код: 26389889

Жесткоподшитый экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П.

подпись

