

ОТЧЁТ № 310/1

об оценке квартиры,
расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский
край, г. Краснодар, Западный округ,
ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20

ЗАКАЗЧИК:

Сухонос Наталья Олеговна, в лице Финансового
управляющего Мухи Сергея Александровича

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Экспертная компания «ФИНЭКА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

02 ноября 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

02 ноября 2018 года

Оглавление

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	3
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	4
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ	4
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ (ОЦЕНЩИКАМИ) И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
8.1 Затратный подход	32
8.2 Сравнительный подход.....	33
8.3 Доходный подход	38
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ	55

1 Задание на оценку

Объектом оценки выступает квартира, общей площадью 246,34 кв. м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации его частей. Объект оценки частей не имеет.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Свидетельство о государственной регистрации права № 22 АД 386427 от 10.12.2007 г.;
- Определение Арбитражного суда Краснодарского края № А32-39094/2015-4/9Б от 04.10.2018 г.;
- Технический паспорт № 20 от 22.05.2007 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. Собственность Сухоноса Григория Анатольевича.

Ограничения (обременения) прав. Ипотека в силу закона.

Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки. Для реализации имущества.

Вид стоимости. Рыночная.

Дата оценки: 02.11.2018 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка

В процессе оценки Оценщик может вводить допущения в отношении объекта оценки в рамках существующего законодательства РФ, которые отражаются в отчёте об оценке.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки имеющиеся ограничения (обременения) не учитываются.

Границы интервалов, в которых может находиться значение рыночной стоимости, не приводятся.

2 Применяемые стандарты оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611;

– Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утверждённые Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчёта Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой. Оценщик не несёт ответственности за достоверность предоставленной Заказчиком информации.

Исходные данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность, поэтому на источники информации делаются ссылки.

Оценщик не проводит юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме анализа факта наличия правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на данный объект оценки, включая анализ ограничений (обременений) объектов оценки, исходя из предоставленной Заказчиком информации.

Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно изучить путём изучения предоставленной Оценщику документации. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки имеющиеся ограничения (обременения) не учитываются.

4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке

ФИО заказчика.

Сухонос Наталья Олеговна, в лице Финансового управляющего Мухи Сергея Александровича.

Почтовый адрес: г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/5, кв. 31.

Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке.

ФИО оценщика, контактная информация.

Клименко Татьяна Юрьевна, почтовый адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Монтажников, дом 1/4, 8-861-220-60-42, info@fineka.ru.

Место нахождения Оценщика.

В период проведения оценки Оценщик находился в офисе ООО «Экспертная компания «ФИНЭКА» по адресу город Краснодар, ул. Монтажников, дом 1/4.

Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

Член саморегулируемой организации оценщиков, включён в реестр членов Ассоциации «МСО» за регистрационным № 1457 (Выписка из реестра СПО оценщиков Ассоциации «МСО» от 08.10.2018 г.).

Место нахождения Ассоциации «МСО»: 344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26.

Сведения о квалификации оценщика.

Диплом о профессиональной переподготовке Частного образовательного учреждения высшего образования «Южный институт менеджмента» регистрационный номер 4486-О от 21.12.2017 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №009141-1 от 04.04.2018 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

Страховой полис АО «Альфа Страхование» 3691R/776/01459/8, срок действия полиса 01.08.2018 г. - 31.07.2019 г. на 300 000 рублей.

Сведения о независимости оценщика.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование.

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертная компания «ФИНЭКА»

ОГРН: 1132310005882, дата присвоения ОГРН: 13.05.2013 г.

Место нахождения: 350051, г. Краснодар, ул. Монтажников, дом 1/4.

Обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика.

Дополнительная ответственность юридического лица предусмотрена и застрахована в АО «Альфа Страхование» полис 3691R/776/01541/7, срок действия полиса 13.12.2017 г. - 12.12.2018 г. на 100 000 000 рублей.

Сведения о независимости юридического лица.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах.

Не привлекались.

5 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: Договор № 310/1 от 02.11.2018 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объектом оценки выступает квартира, общей площадью 246,34 кв. м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

Собственность Сухоноса Григория Анатольевича.

Ограничения (обременения) прав: ипотека в силу закона.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	35 000 000
Доходный подход, руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведённый анализ рынка, а также произведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 02 ноября 2018 года, рыночная стоимость квартиры, общей площадью 246,34 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20, составляет:

35 000 000 (RUB)**Тридцать пять миллионов рублей****Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчёте, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.

При проведении расчётов полученные значения округляются до рублей. Итоговое значение рыночной стоимости округляется до сотен тысяч рублей.

Границы интервалов, в которых может находиться значение рыночной стоимости, не приводятся.

Оценщик

Клименко Татьяна Юрьевна

Порядковый номер отчета: 310/1

Дата составления отчета: 02.11.2018 г.

6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком (оценщиками) и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки выступает квартира, общей площадью 246,34 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права № 22 АД 386427 от 10.12.2007 г.;
- Определение Арбитражного суда Краснодарского края № А32-39094/2015-4/9Б от 04.10.2018 г.;
- Технический паспорт № 20 от 22.05.2007 г.

Квартира находится в собственности Сухоноса Григория Анатольевича.

Ограничения (обременения) прав: ипотека в силу закона.

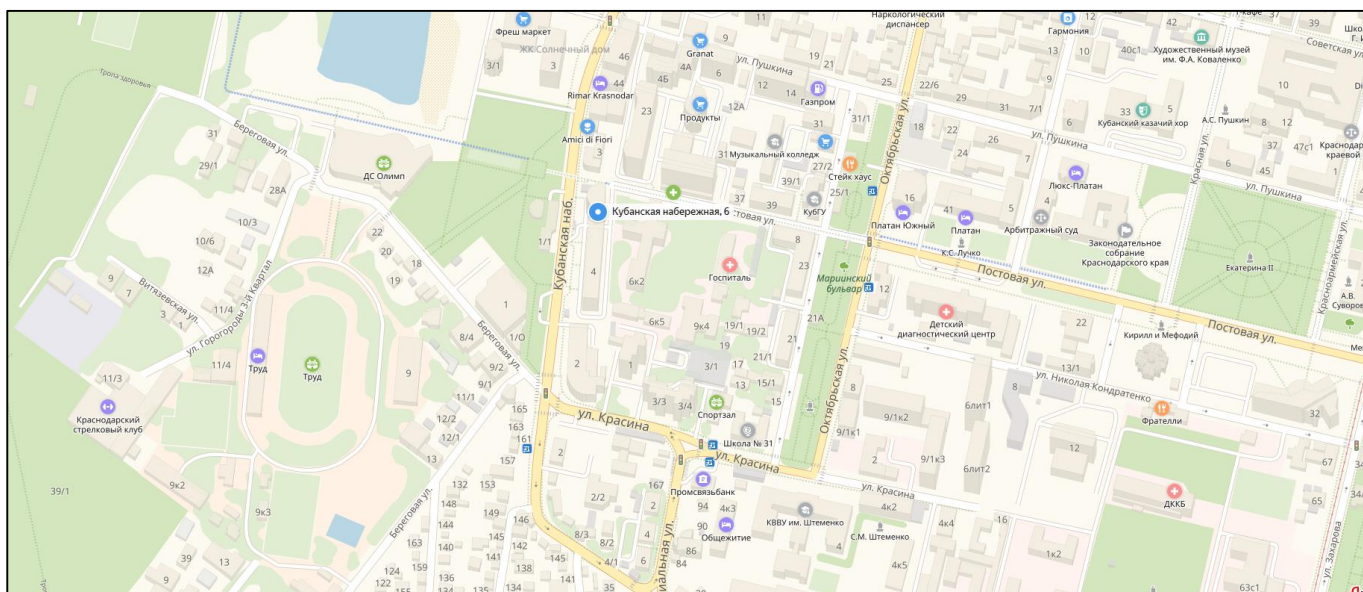
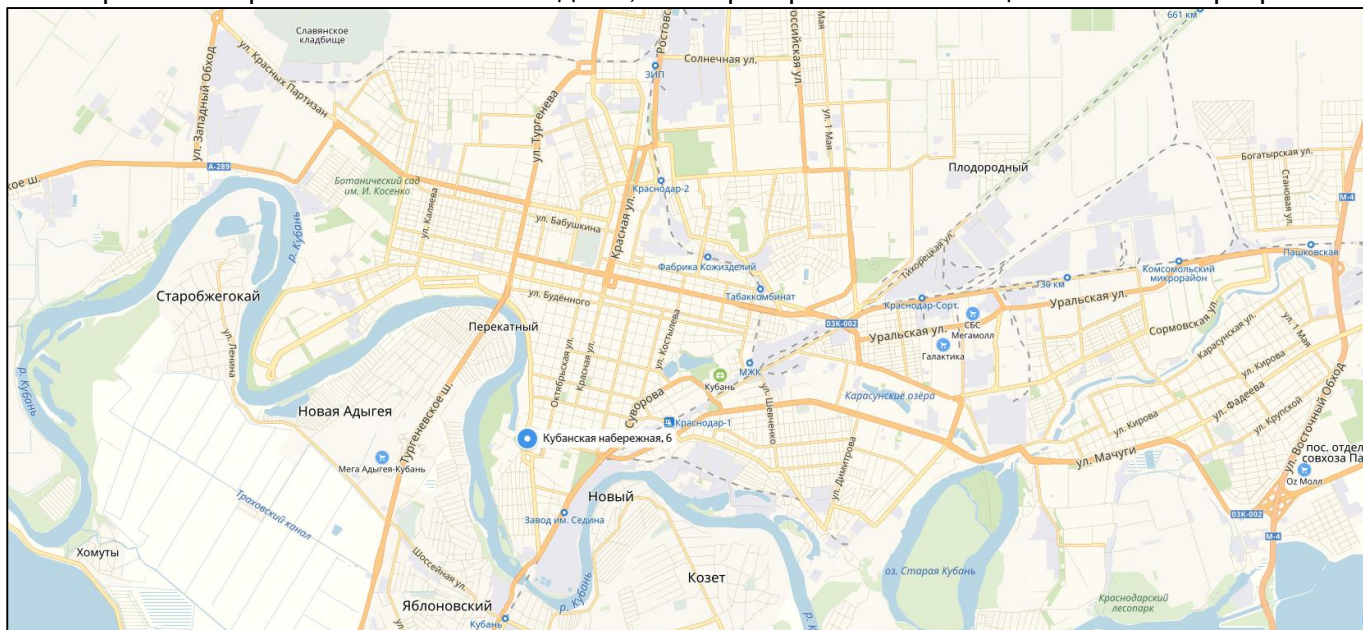
Таблица 2. Краткое описание основных характеристик квартиры.

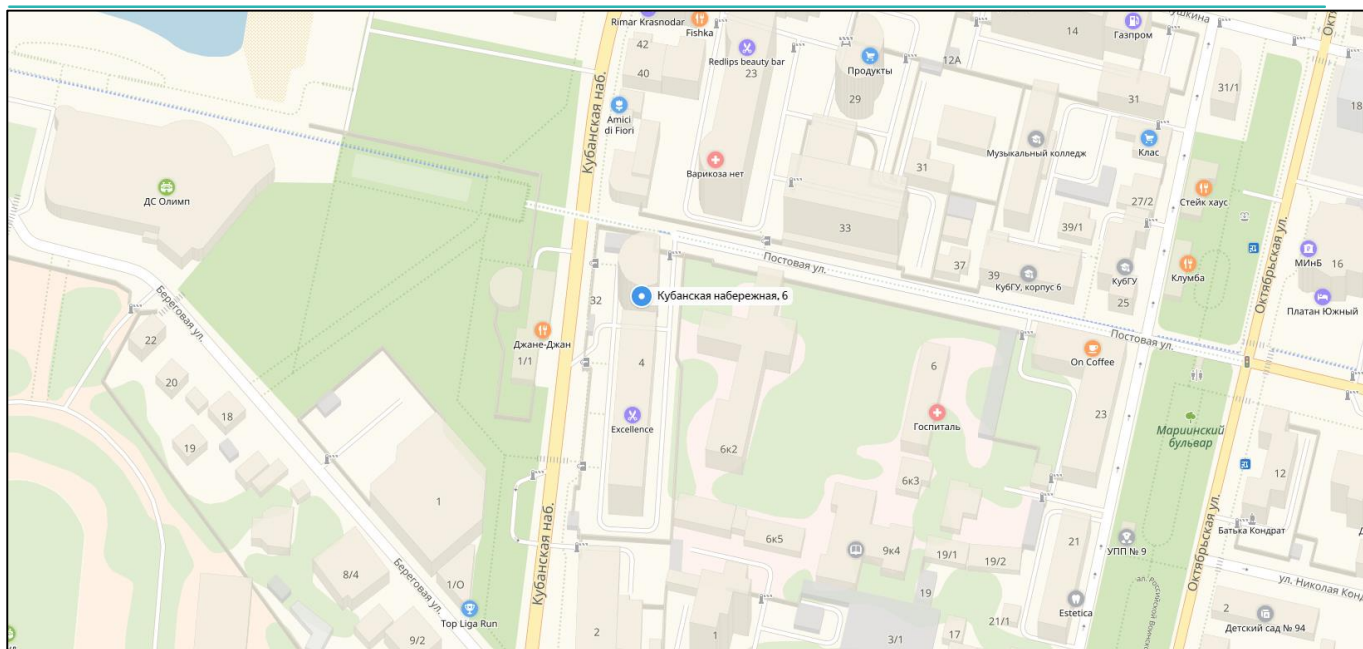
Год постройки	2006
Физический износ, %	10

Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20
Тип дома	Кирпичный
Количество комнат	5
Этаж	12
Этажность	12
Площадь помещений, кв. м	
Площадь общая	246,34
Площадь общая с учетом летних помещений	324,42
Площадь летних помещений	78,08
Площадь жилая	93,27
Площадь кухни	17,11
Площадь вспомогательных помещений	153,07
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Наружные стены (материал)	Кирпич
Перегородки (материал)	Блоки
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Полы	
а) в жилых комнатах	Паркет
б) в кухне	Плитка
в) в ванной	Плитка
г) в других помещениях	Плитка
Проёмы	
оконные	Металлопластиковые
дверные	Деревянные
Отделка стен	
а) в жилых комнатах	Покраска
б) в кухне	Покраска
в) в ванной	Покраска
г) в других помещениях	Покраска
Отделка потолков	
а) в жилых комнатах	Натяжной потолок
б) в кухне	Натяжной потолок
в) в ванной	Натяжной потолок
г) в других помещениях	Натяжной потолок
Электро и сантехнические устройства	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное
Электричество	Скрытая проводка
Отопление	Централизованное
Канализация	Общесплавная
Лоджия/балкон	Балкон и терраса
Дополнительная существенная информация	Сноса и реконструкции дома не предполагается
Состояние объекта (субъективная оценка)	Высококачественная отделка, проведение отделочных работ не требуется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Очень хорошее
Вид из окон	ДС «Олимп», многоэтажные дома
Данные о перепланировке	Нет
Фасад здания	Здание в целом, помещения общего пользования, коридоры, лестницы находятся в очень хорошем состоянии
Качество и обустройство двора	Охраняемая территория, консьерж, асфальтированные дворовые проезды
Парковочные места для а/м	Стихийная по периметру
Застройка района в целом	Жилая застройка, магазины, ПКЮ им. 30-летия Победы, ДС «Олимп»

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта: ~270 м.

Карта-схема расположения жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира.

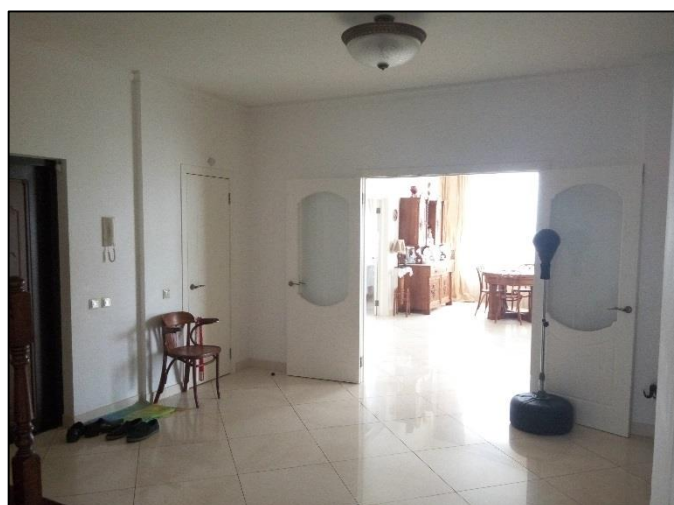
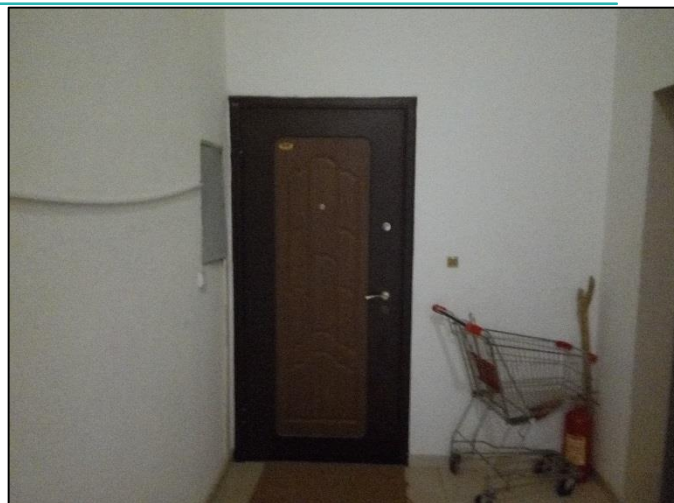


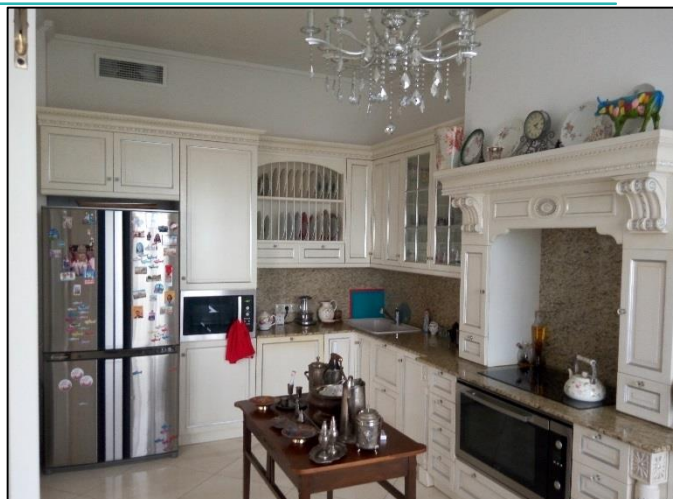


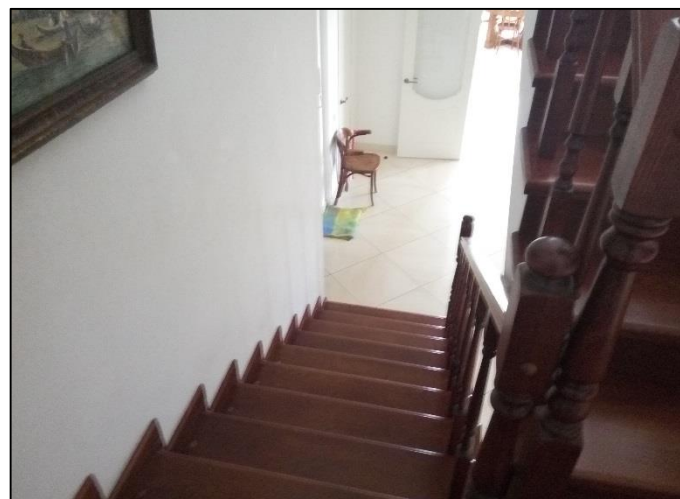
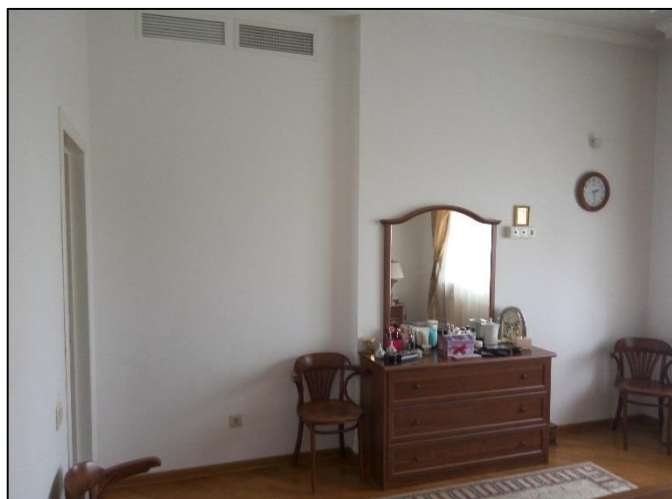
Источник: <https://yandex.ru/maps>

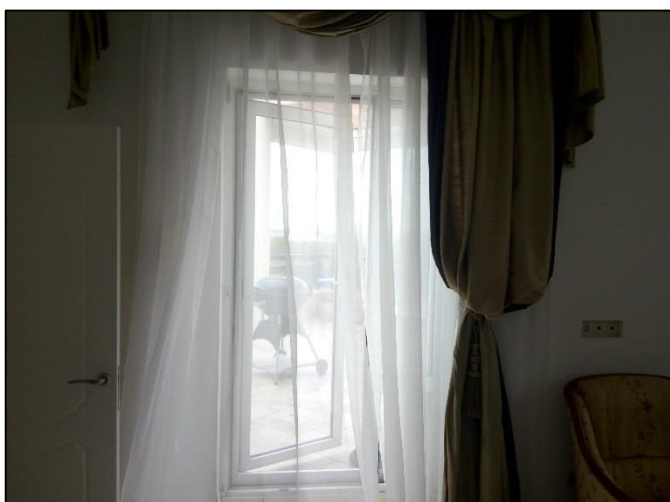
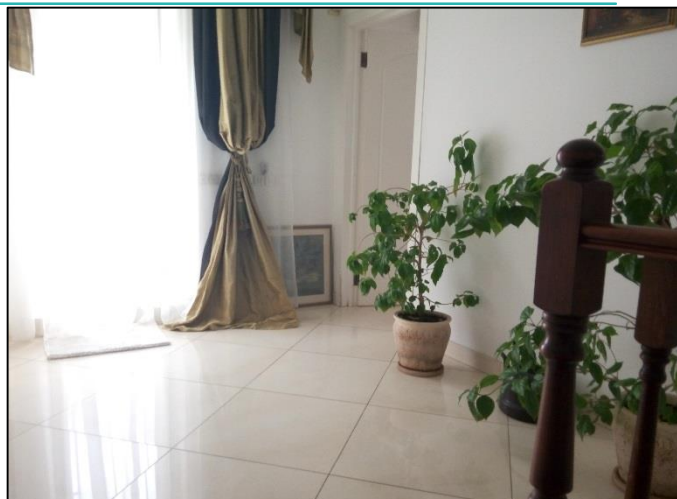
Фотоматериал (Дата осмотра: 02.11.2018 г.)



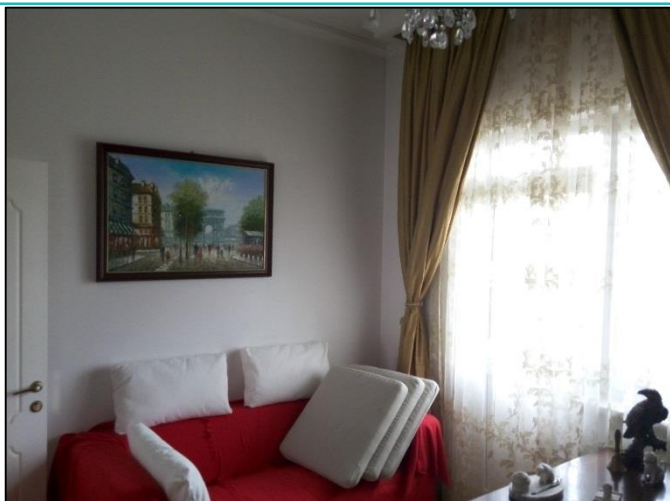












Техническое состояние здания (физический износ) на дату осмотра определено на основании предоставленной документации и визуального осмотра в соответствии со шкалой экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств (Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов»).

Таблица 3. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	от 75 до 100

Анализ наиболее эффективного использования.

Исходя из объёмно-планировочных и конструктивных решений и документального назначения, оценщик считает, что максимально продуктивным, физически возможным, юридически разрешённым и финансово оправданным является использование объекта оценки в качестве жилой квартиры.

7 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Мониторинг Тенденции развития в секторах экономики Российской Федерации в январе-сентябре 2018 года.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне-июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом. По данным Росстата, сбор зерновых и зернобобовых в сельскохозяйственных организациях по состоянию на 1 сентября был на 14,1 % ниже, чем на аналогичную дату прошлого года, сахарной свеклы – на 23,5 %. Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8% г/г и 2,7 % г/г2 соответственно).

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2 % г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский трубопроводный газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 6,0 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

Таблица 4. Основные экономические и социальные показатели Российской Федерации в январе-сентябре 2018 года.

Характеристика	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-Сентябрь 2018г. в % к Январю-Сентябрю 2017г.	Справочно		
		Сентябрю 2017г.	Августу 2018г.		Сентябрь 2017г. в % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,6	107,6	102,2	104,2	108,3	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	146,9	100,9	99,6	100,6	97,9	100,3	97,8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	59,1 ⁵⁾	114,7 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	120,4 ⁸⁾	123,9 ⁹⁾	113,1 ⁷⁾	126,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,5	100,0	101,7 ¹¹⁾	99,1	100,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 ¹⁰⁾	110,8 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	111,1 ¹⁰⁾	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 ¹⁰⁾	101,8 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,4	89,9	97,9	91,5	95,0 ¹²⁾	100,6	93,2 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).

2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.

3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за август 2018 года.

6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_01/Main.htm.

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в первом полугодии 2018 года.

Оперативные статистические данные за I полугодие 2018 года свидетельствуют об улучшении социально-экономической ситуации в крае. Большинство отраслей экономики демонстрируют

положительную динамику. При этом промышленность, сельское хозяйство, транспортировка и хранение, оптовая и розничная торговля показали более высокие темпы роста, чем по итогам квартала.

За счёт положительной динамики основных отраслей рост ВРП края оценён на уровне 101,9 % (против 101,1 % в январе-марте 2018 года).

Рост промышленного производства ускорился со 101,2 % в первом квартале до 102,4 % по итогам полугодия. Этому способствовало нарастание объёмов производства в добывающем секторе, стройиндустрии, табачной промышленности, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий.

Увеличены темпы роста в сельском хозяйстве – со 102,3 % в первом квартале до 103,4 % по итогам полугодия. Такая динамика связана с ростом производства мяса и молока, а также более ранними сроками уборки урожая из-за аномально жаркой погоды.

В транспортировке и хранении динамика объёмов услуг в сопоставимых ценах составила 105,1 %. Рост грузооборота обеспечен железнодорожным, автомобильным, водным и трубопроводным транспортом, возросли объёмы перевалки грузов в морских портах. Увеличен пассажиропоток на железнодорожном транспорте и через аэропорты края.

На рынках потребительских товаров и услуг все отрасли показали рост. По сравнению с первым кварталом темпы роста розничной торговли возросли со 101,6 % до 102,6 %, что связано не только с активизацией потребительского спроса и началом курортного сезона, но и с дополнительным позитивным эффектом от проведения чемпионата мира по футболу. В других отраслях потребительского рынка темпы роста не такие существенные: в общественном питании – 102,0 %, что несколько ниже, чем в первом квартале (102,2 %), в сфере платных услуг населению – 101,1 % против 102,8 % в январе-марте.

По-прежнему сохраняется отрицательная динамика в строительстве. Объёмы выполненных работ снижены на 5,6 %, что обусловлено завершением строительства автомобильной части Крымского моста и сокращением жилищного строительства. В то же время, это меньше шестипроцентного падения, которое имело место в первом квартале.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-июне 2018 года оценена Краснодарстатом в размере 32,7 тыс. руб., что на 10,3 % превышает соответствующий уровень предыдущего года. В условиях роста потребительских цен на 1,9 % реальная заработная плата составила 108,3 % (против 107,9 % в январе-марте текущего года).

С каждым месяцем улучшается динамика реальных располагаемых денежных доходов населения – по сравнению с первым кварталом они возросли со 100,0 % до 101,2 % по оценке первого полугодия.

Промышленное производство.

Индекс промышленного производства в I полугодии 2018 года составил 102,4 %, в том числе в обрабатывающих производствах – 102,1 %.

Из 23 секторов обрабатывающих производств положительная динамика отмечена в 13. Наиболее существенно (на 20-35 %) увеличен выпуск продукции в производстве табачных изделий, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, производстве машин и оборудования, производстве прочих транспортных средств и оборудования, ремонте и монтаже машин и оборудования.

В производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, производстве строительных материалов, производстве мебели рост превысил 110 %. От 103 % до 106 % составил рост выпуска в производстве напитков, производстве текстильных изделий, обработке древесины и производстве изделий из дерева, производстве готовых металлических изделий.

В 10 секторах допущена отрицательная динамика к январю-июню 2017 года. В 6 из них снижение не превысило 8 % – это производство пищевых продуктов, где индекс снижен на 1,5 %, производство одежды – на 2,1 %, полиграфическая деятельность – на 3,7 %, производство нефтепродуктов – на 7,6 %, производство электрического оборудования – на 6,2 % и производство прочих готовых изделий – на 4,9 %.

Инвестиции.

В I квартале 2018 года общий объём инвестиций в основной капитал составил 62,2 млрд руб., или 96,5 % к соответствующему периоду 2017 года.

Уменьшились инвестиционные вливания в экономику со стороны крупных и средних организаций – на 9,6 % до 47,1 млрд руб.

Указанная динамика объясняется сокращением доли капвложений за счёт собственных средств предприятий – с 57,9 % в I квартале 2017 года до 56,5 % в текущем году. Это стало результатом консервативной инвестиционной политики со стороны хозяйствующих субъектов и переносом основных мероприятий их долгосрочных программ развития на более отдаленную перспективу. На фоне роста ассигнований из бюджетов всех уровней (с 17,0 % до 18,7 %), снизилась доля инвестиций за счёт кредитов банков – с 16,0 % до 13,5 % и заёмных средств других организаций – с 6,3 % до 5,5 %.

Наибольшая инвестиционная активность в текущем году зафиксирована в следующих видах экономической деятельности:

транспортировка и хранение – 12,7 млрд руб. или 26,9 % от всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов: строительство Крымского моста и транспортных подходов к нему (в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года»); комплексная реконструкция ж/д участка им. М.Горького – Котельниково – Тихорецкая – Крымская с обходом Краснодарского узла, ж/д подходов к портам Азово-Черноморского бассейна (ФЦП «Развитие транспортной системы России в 2010-2020 годы»); модернизация объектов портовой инфраструктуры Новороссийского, Туапсинского морских портов и порта Тамань);

производство нефтепродуктов – 8,0 млрд руб. или 17,0 % (продолжение долгосрочных программ реконструкции и модернизации трех нефтеперерабатывающих заводов и битумного завода;

строительство – 4,0 млрд руб. или 8,4 % (в 13 раз увеличили объёмы инвестиций организации, обеспечивающие разведочное бурение (до 3,0 млрд руб.). Инвестиции направлены на приобретение современного оборудования и совершенствование технологий по разведочному бурению;

сельское хозяйство – 3,8 млрд руб. или 8,1 % (закладка виноградников, сада интенсивного типа и строительство складского комплекса для хранения продукции, строительство мелиоративной системы, строительство свиноводческой фермы на 65 тысяч голов и реконструкция молочно-товарной фермы, строительство молочного комплекса на 1600 голов, а также приобретение сельскохозяйственной техники, высокопродуктивного семенного материала, племенного поголовья животных, доильных установок многими хозяйствами Кубани);

оптовая и розничная торговля – 3,0 млрд руб. или 6,5 % (строительство региональных распределительных центров для снабжения сети магазинов «Магнит», обновление (рестайлинг) внешнего вида «магазинов у дома», создание собственной сети из нескольких тысяч аптечных заведений, создание сети новых магазинов в формате «Магнит-Опт»).

От 1 % до 6 % инвестиций приходилось на следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых; производство пищевых продуктов; обеспечение электрической энергией, газом и паром; деятельность в области информации и связи; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; деятельность профессиональная, научная и техническая; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

По данным департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края в текущем году отмечается рост количества крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов. Если на 1 января 2018 года реализовывалось около 320 крупных проектов, то к 1 апреля 2018 года на активной стадии реализации находилось 347 подобных проектов на общую сумму 1,5 трлн руб. В результате их реализации планируется создание 39,3 тыс. новых рабочих мест.

В 1 квартале 2018 года завершено 16 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестпроектов на общую сумму 6,4 млрд руб. Создано свыше 140 новых рабочих мест. В аналогичном периоде прошлого года было реализовано 7 крупных инвестпроектов на общую сумму 1,4 млрд руб.

Подобная положительная динамика свидетельствует о том, что инвестор чувствует себя комфортно в регионе и готов вкладывать средства в краевую экономику. При этом крупные проекты реализуются во всех муниципальных районах и городских округах Краснодарского края.

Строительство.

В строительстве объёмы выполненных работ снижены на 5,6 % (до 116,4 млрд руб.), что, в первую очередь, обусловлено сокращением на 17,4 % работ по строительству мостов и тоннелей крупными и средними организациями.

С начала года введено в эксплуатацию 393 здания нежилого назначения (против 41 в январе-июне прошлого года), в том числе 37 промышленных, 35 сельскохозяйственных, 166 коммерческих, 34 административных, 6 учебных, 4 здравоохранения и 111 прочих.

Среди введённых объектов: тепличные комбинаты площадью 1 га, цех убоя скота (103 тонны в смену), мощности по производству хлебобулочных изделий (6 тонн в сутки), 8 нефтяных скважин эксплуатационного бурения, торговые предприятия (площадью 64,9 тыс. кв. м), общетоварные склады (25,4 тыс. кв. м), торгово-офисные центры (10 тыс. кв. м), предприятия общепита на 545 мест. Из социальных объектов введены детские сады на 170 мест, санатории и больницы на 43 и 24 койки соответственно, поликлиники на 30 посещений в смену, спортивные залы и плоскостные сооружения площадью 2,3 и 17,5 тыс. кв. м соответственно, физкультурно-оздоровительный комплекс. Проложено 82,8 км газовых сетей, 12,5 км водопроводных и 7,1 км канализационных сетей, 1 667 км радиорелейных линий связи.

Введено 5 695 зданий жилого назначения, на 12 меньше, чем годом ранее. Площадь введённого жилья сократилась на 27,9 % и составила 1 501 тыс. кв. м (против 2 082 тыс. кв. м год назад). Основное снижение произошло за счёт многоквартирных домов – на 35,2 %, до 810 тыс. кв. м, и связано с ужесточением контроля над строительством домов массовой застройки в г. Краснодаре в соответствии с градостроительными планами и перспективным планированием города (ввод многоквартирного жилья в городе упал в 2,4 раза).

Ввод жилых домов индивидуальными застройщиками сократился на 16,9 % до 691,1 тыс. кв. м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введённого жилья увеличилась до 46 % (против 40 % год назад).

Обеспеченность населения жильём составляет 25,7 кв. м в расчёте на одного жителя.

Потребительский рынок.

Розничные продажи по итогам полугодия возросли на 2,6 % и достигли 597,7 млрд руб. При этом реализация пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличилась на 3,3 %, непродовольственных товаров – на 1,9 %. В структуре товарооборота продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, занимают 46,4 % (год назад – 46,5 %), непродовольственных товаров – 53,6 % (год назад – 53,5 %).

Одним из ограничивающих факторов покупательной активности населения является рост цен на непродовольственные товары – на 2,4 % к январю-июню 2017 года. При этом в текущем году впервые (за время наблюдения с 2002 года) зафиксировано снижение цен на продовольственные товары – на 0,2 % относительно января-июня прошлого года.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился до 29,4 млрд руб. или на 2,0 %.

Объёмы платного обслуживания населения возросли на 1,1 % до 234,9 млрд руб. Наиболее высокими темпами росли услуги гостиниц и аналогичных средств размещения (111,1 %), учреждений культуры (105,1 %). Рост бытовых, коммунальных, транспортных, медицинских услуг, услуг санаторно-курортных организаций и учреждений образования составил от 101,7 % до 102,7 %. Снижены объёмы услуг почтовой связи (на 1,1 %), телекоммуникационных услуг (на 3,9 %), жилищных (на 0,4 %), услуг турагентств (на 0,6 %), физической культуры и спорта (на 0,9 %), ветеринарных (на 2,8 %) и юридических (на 0,3 %) услуг.

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимают коммунальные услуги – 22,5 %, услуги курортно-туристского комплекса – 15,5 %, транспортные услуги – 14,8 %, телекоммуникационные услуги – 14,5 % и бытовые – 13,5 %. На долю услуг физической культуры и спорта, учреждений культуры, жилищных услуг, медицинских и услуг системы образования приходится от 1 % до 6 %. Доля каждого из остальных видов услуг менее 1 %.

Рост цен на платные услуги в I полугодии 2018 года составил 104,6 %. В наибольшей степени возросли тарифы на услуги связи (112,0 %), услуги организаций культуры (109,4 %), услуги образования (107,2 %), услуги пассажирского транспорта (106,4 %), медицинские услуги (106,1 %), санаторно-оздоровительные услуги (105,1 %). По бытовым, жилищно-коммунальным, ветеринарным услугам, услугам в сфере туризма, физической культуры и спорта, услугам правового характера рост цен

не превышал 104 %, а по услугам банков и услугам страхования отмечено снижение тарифов (99,3 % и 99,7 % соответственно).

Внешняя торговля.

По данным Южного таможенного управления Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Краснодарского края в I квартале 2018 года достиг 3 093,6 млн долл. США, что на 17,0 % превышает аналогичный показатель прошлого года.

Внешнеторговую деятельность в текущем году осуществляют 2 117 участников ВЭД края (против 1 935 в I квартале 2017 года).

Основные торговые партнёры: Турция – 14,3 % от всего внешнеторгового оборота края, Италия – 11,0 %, Египет – 6,3 %, Китай – 5,5 %, Индонезия – 3,8 %, Франция – 3,6 %, Израиль – 3,3 %.

Экспорт Краснодарского края составил 1 798,5 млн долл. США с ростом на 8,1 %. Экспортные поставки в страны дальнего зарубежья увеличены на 6,7 % (до 1 666,2 млн долл.), в страны СНГ – на 31,3 % (до 132,2 млн долл.).

Товарная структура экспорта представлена минеральными продуктами (57,0 %), продовольственными товарами и сельскохозяйственным сырьём (31,6 %), металлами и изделиями из них (5,6 %), химической продукцией (3,5 %).

Источники: <http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>.

Об итогах социально-экономического развития МО г. Краснодара в январе-сентябре 2018 года.

В январе-сентябре 2018 года положительная динамика сохранилась по кругу крупных и средних предприятий, занятых в промышленности; сельском хозяйстве; строительстве; в сфере потребительского рынка, связи и на транспорте.

В отчетном периоде объем отгруженной промышленной продукции крупными и средними предприятиями города составил 126,4 миллиарда рублей, что на 17,4 миллиарда рублей, или на 16,0 процентов больше аналогичного периода прошлого года.

Крупными и средними сельхозорганизациями произведено и отгружено продукции на сумму свыше 3,8 миллиарда рублей, что выше уровня прошлого года на 1,1 миллиарда рублей, или в 1,4 раза.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 24,8 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 110,0 процентов.

По состоянию на 01.10.2018 введено в эксплуатацию более 1,1 миллиона квадратных метров жилья, что на 601,2 тысячи квадратных метров жилья, или на 35,3 процента ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Снижение объемов введенного жилья и объемов подрядных работ связано с завершением строительства и вводом в эксплуатацию жилищных объектов с высокой степенью готовности в конце 2017 года.

Объем услуг, оказанных крупными и средними хозяйствующими субъектами транспортного комплекса города, превысил 35,0 миллиардов рублей, темп роста к уровню прошлого года – 101,4 процента.

Объем услуг связи достиг 45,8 миллиарда рублей, темп роста – 105,3 процента.

Оборот розничной торговли составил 152,7 миллиарда рублей и возрос по сравнению с прошлым годом в сопоставимых ценах на 13,8 процента, оборот общественного питания превысил 3,9 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 113,7 процента, объем платных услуг населению достиг 64,6 миллиарда рублей с ростом в сопоставимых ценах на 1,2 процента.

По итогам января-августа 2018 года, несмотря на снижение убытков убыточных предприятий на 16,7 процента, уменьшение прибыли прибыльных предприятий на 31,7 процента привели к отрицательной динамике сальдированного финансового результата. В январе-августе 2018 года сальдированная прибыль по крупным и средним предприятиям города составила 45,4 миллиарда рублей, что на 34,2 процента ниже уровня января-августа 2017 года.

По состоянию на 01.09.2018 номинальная среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях составила 45040,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-августом 2017 года в номинальном исчислении на 10,4 процента, в реальном – на 8,3 процента.

Уровень регистрируемой безработицы по состоянию на 01.10.2018 - 0,2 процента от численности трудоспособного населения, что ниже показателя аналогичного периода 2017 года на 0,1 процента.

Промышленное производство.

В настоящее время промышленная деятельность города Краснодара представлена четырьмя укрупненными разделами: В - «Добыча полезных ископаемых», С - «Обрабатывающие производства», D - «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и Е - «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». Основным объёмным показателем их деятельности является «объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами».

За 9 месяцев 2018 года отмечается рост объёмов отгруженной промышленной продукции. Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним промышленным предприятиям в действующих ценах составил 126,4 миллиарда рублей, что на 17,4 миллиарда рублей, или на 16 процентов выше уровня соответствующего периода 2017 года.

В отчётном периоде объём отгруженной промышленной продукции по группе крупных и средних предприятий, занятых добычей полезных ископаемых, составил 282,9 миллиона рублей, что на 74,9 процента ниже уровня 9 месяцев 2017 года. Снижение связано с прекращением работы карьера по добыче песка и гравия.

Строительство.

По итогам января-сентября 2018 года объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», крупными и средними предприятиями составил 24,8 миллиарда рублей, темп роста к уровню января - сентября 2017 года – 110,0 процентов в сопоставимых ценах.

По итогам 9 месяцев 2018 года общая ситуация на рынке жилищного строительства характеризовалась снижением относительно аналогичного периода прошлого года объёмов введенного в эксплуатацию жилья на 35,3 процента, или на 601,2 тыс. кв. м, в том числе: многоквартирного жилья – на 33,4 процента, или на 492,6 тыс. кв. м, индивидуальными застройщиками – на 47,2 процента, или на 108,6 тыс. кв. м.

Инвестиции.

Согласно последним статистическим данным общий объём инвестиций в основной капитал по кругу крупных и средних предприятий превысил 43,6 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 108,8 процента, в общекраевых объёмах доля города составляет около 31 процента.

Инвестиционные ресурсы, в основном, направлялись на строительство производственных зданий и сооружений – 57,3 процента в общем объёме инвестиций и на приобретение машин, оборудования, транспортных средств – 32,6 процента.

По источникам финансирования в структуре инвестиций отмечается превышение доли привлеченных средств – 61,1 процента - над суммой собственных средств.

Основной объём инвестиций освоен на предприятиях, занятых:

- в промышленности – 5,0 миллиардов рублей (11,5 процента от общего объёма инвестиций, освоенных в городе Краснодаре);
- в строительстве – 4,9 миллиарда рублей (11,2 процента);
- на транспорте – 4,8 миллиарда рублей (11,0 процента);
- в области информатизации и связи – 2,8 миллиарда рублей (6,4 процента);
- в торговле – 2,9 миллиарда рублей (6,6 процента).

По состоянию на 01.10.2018 завершена реализация инвестиционных проектов в части строительства:

- здания отделения реанимации и интенсивной терапии новорожденных и патологии новорожденных ГБУЗ ККБ №2 по адресу: г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 6/2;
- торгового комплекса «Метро», расположенного в г. Краснодаре, ул. Крылатая, 2/А;
- жилого комплекса по ул. Октябрьская, 181/2, многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой, расположенных по ул. Образцова, 6 - Литер: 3,4,6,7 (ООО «Нефтестройиндустрия-Юг»);
- комплекса жилых домов по ул. Черкасская - Восточно-Кругликовская, литеры 01-19, литер 23 (ООО фирма «Таурас - 96»);
- многоквартирного жилого дома, ДДУ и подземной парковкой по ул. Совхозной, 1 (ООО «Ал-макс-Строй»);
- коттеджного поселка в районе ул. им. К. Россинского - 1-2-3 этапы (ООО СК «ИНСИТИ»);

- многоэтажные жилые дома на земельном участке, прилегающем к ул. Семигорская, Понтийская и Домбайская - Литер: 13,15,16,17,18 (ООО СУ-4 «ЮгСтройИнвест Кубань»).

Потребительский рынок.

Краснодар упрочил свой статус крупнейшей торговой площадки не только Краснодарского края, но и всего Юга России. Уже сегодня обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей в городе Краснодаре составляет более 1362 кв. метров, что превышает среднекраевой уровень почти в 2 раза и опережает соответствующие показатели административных центров других краев и областей Юга России.

Ведущая роль в удовлетворении покупательского спроса принадлежит организованной розничной торговле.

Стационарная торговая сеть муниципального образования город Краснодар представлена:

- продовольственные магазины – 2776 единиц;
- непродовольственные магазины – 5274 единицы.

На потребительском рынке Краснодара активно функционируют не только крупнейшие международные сетевые компании, но и сетевые ритейлеры федерального уровня. В городе представлены такие крупные отечественные и зарубежные торговые сети, как: «X5 Retail Group», «О'Кей», «Auchan», «Леруа Мерлен», «Касторама», «Лента», «М-видео», «Медиа-Маркт», «Техносила», «METRO Cash & Carry», «Бауцентр», «Евросеть», «ОBI», «Магнит», «Декатлон», «Эльдорадо», «Поиск», «Техносклад», «Спортмастер», «Hoff» и другие. Расширение круга предприятий сетевой торговли перед магазинами традиционных методов обслуживания обусловлено наличием ряда конкурентных преимуществ, таких как возможность осуществления высокотехнологичной логистики, эффективной ассортиментной политики, обслуживание покупателей в более комфортных условиях.

На крупные и средние торговые предприятия приходится около 40,0 процентов розничного товарооборота в целом по краю. В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли составил 152,7 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 113,8 процента.

На территории муниципального образования город Краснодар функционируют 3 розничных сельскохозяйственных рынка на 719 торговых мест.

На территории города организована работа 89 ярмарок различных форм собственности на 11170 мест, из них:

- 20 - непродовольственные ярмарки на 4808 мест;
- 69 - продовольственные ярмарки на 6362 мест.

В целях снижения рыночных цен на продукты питания в городе функционируют 11 ярмарок выходного дня на 855 торговых мест. К участию в ярмарках привлекались сельхозпроизводители (около 550), в том числе личные подсобные и крестьянские (фермерские) хозяйства, из районов и городов Краснодарского края и Республики Адыгея. В январе-сентябре 2018 года проведена 131 ярмарка по продаже сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки.

Источник: http://krd.ru/departament-ekonomicheskogo-razvitiya-investitsiy-i-vneshnikh-svyazey/elektronnyy-e-k/ekonomicheskoe-r-p/social_ekonom_razvitie/itogi-1-kvartal-2018-goda/.

Вывод: многие аналитики и банкиры сходятся в том, что ситуация на рынке недвижимости в 2018 году будет стабильной: не ожидается ни серьезных потрясений, ни резких ценовых колебаний.

Важным сдерживающим фактором развития строительной отрасли остается снижение доходов населения. По подсчетам Росстата за два последних года реальные доходы граждан упали на 12%. Менее оптимистично настроенные эксперты оценивают падение реальных доходов в пределах 15-25%. Количество денег у клиентов уменьшается. Рост цен происходит на фоне замерших цен на недвижимость.

Вместе с тем происходит укрепление рубля. При этом наблюдается снижение ставок по ипотеке.

В результате мы видим два разнонаправленных фактора — с одной стороны увеличение денежной массы, а с другой — снижение стоимости обслуживания ипотечного долга.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:
— рынок жилья;

— рынок коммерческой недвижимости.
Исследуется рынок квартир города Краснодара (вторичный).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Данные о фактических сделках отсутствуют. Оценщиком произведён анализ цен на основании предложений.

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

Медиана используется для описания совокупности данных, по крайней мере, для анализа средней случайной величины. Медиана разделяет случайные величины совокупности на равные половины. Для ее расчета значения ряда выстраиваются в числовом порядке. Если общее количество значений нечетно, то медиана представляет среднюю величину ряда. Если общее количество значений четно, то медиана является средним арифметическим двух средних величин ряда. После медианы и среднего, мода представляет собой еще один параметр, который описывает типичную случайную величину совокупности.

Мода - это наиболее часто встречающаяся случайная величина или атрибут совокупности.

Самые дорогие квартиры в настоящее время выставляются на продажу из расчета более 60,0 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади.

- Кубанская Набережная - 104 303 руб./кв. м;
- Городороды - 69 591 руб./1 кв. м;
- Тургеневский мост - 69 025 руб./1 кв. м;
- Центр - 66 081 руб./1 кв. м;
- Старый Центр - 66 062 руб./1 кв. м;
- ЮМР - 65 428 руб./1 кв. м;
- Сити-Центр - 63 035 руб./1 кв. м;
- СХИ - 62 071 руб./1 кв. м;
- Аврора - 60 878 руб./1 кв. м;
- ФМР - 60 769 руб./1 кв. м.

За 50-56 тыс. руб./кв. м. продаются квартиры, находящиеся в таких районах Краснодара, как:

- 40 лет Победы - 56 897 руб./1 кв. м;
- ЧМР - 56 219 руб./1 кв. м;
- СБС - 55 854 руб./1 кв. м;
- Дубинка - 55 659 руб./1 кв. м;
- Вещевой рынок - 55 641 руб./1 кв. м;
- Немецкая деревня - 55 639 руб./1 кв. м;
- Мосты - 55 329 руб./1 кв. м;
- Табачка - 55 035 руб./1 кв. м;
- Горгаз - 54 996 руб./1 кв. м;
- Медакадемия - 54 348 руб./1 кв. м;
- Авиагородок - 9 км - 53 442 руб./1 кв. м;
- КМР - 53 380 руб./1 кв. м;
- ШМР - 53 202 руб./1 кв. м;
- РМЗ - 52 885 руб./1 кв. м;
- ЗИП - 52 833 руб./1 кв. м;
- Репино - 51 916 руб./1 кв. м;
- Лузана ул. - 51 788 руб./1 кв. м;
- Ж/д вокзал - 51 563 руб./1 кв. м;
- КСК - 51 417 руб./1 кв. м;
- Восточно-Кругликовская - 50 747 руб./1 кв. м;
- ХБК - 50 386 руб./1 кв. м;

— МЖК - 50 116 руб./1 кв. м.

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

- Горхутор - 49 735 руб./1 кв. м;
- СМР - 49 671 руб./1 кв. м;
- ККБ - 49 288 руб./1 кв. м;
- ГМР - 49 114 руб./1 кв. м;
- МХГ - 48 887 руб./1 кв. м;
- КНИИСХ - 48 875 руб./1 кв. м;
- КГУ - 48 488 руб./1 кв. м;
- ПМР - 47 563 руб./1 кв. м;
- Энка - 47 475 руб./1 кв. м;
- Красная Площадь - 47 123 руб./1 кв. м;
- ТЭЦ - 46 955 руб./1 кв. м;
- Колосистый - 45 788 руб./1 кв. м;
- Московская ул. - 45 574 руб./1 кв. м;
- Средняя-Народная - 45 106 руб./1 кв. м;
- Прогресс - 44 847 руб./1 кв. м;
- Калинино - 44 807 руб./1 кв. м;
- Рубероидный - 44 118 руб./1 кв. м;
- Аэропорт - 44 116 руб./1 кв. м;
- Ростовское шоссе - 43 998 руб./1 кв. м;
- Березовый - 43 824 руб./1 кв. м;
- Плодородный - 43 741 руб./1 кв. м;
- Российская ул. - 42 497 руб./1 кв. м;
- Солнечная-Агрохимическая - 42 313 руб./1 кв. м;
- Витаминкомбинат - 41 771 руб./1 кв. м;
- Северный пос. - 41 459 руб./1 кв. м;
- 9-я Тихая - 40 993 руб./1 кв. м;
- Лорис - 40 889 руб./1 кв. м.

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

- Знаменский - 39 291 руб./1 кв. м;
- Ленина хутор - 38 979 руб./1 кв. м;
- Пригородный - 38 788 руб./1 кв. м;
- Новознаменский - 38 630 руб./1 кв. м;
- Российский пос. - 38 535 руб./1 кв. м;
- Учхоз Кубань - 38 452 руб./1 кв. м;
- Белозерный - 38 356 руб./1 кв. м;
- Индустриальный - 31 416 руб./1 кв. м;
- Лазурный - 23 077 руб./1 кв. м.

В целом по городу установлено, что среднее значение цены 1 кв. м общей площади квартир составило 53 705 руб., что на 0,5 % дороже показателя среднего значения цены 1 кв. м предыдущего квартала.

В зависимости от района города, количества комнат, площади квартир, типа дома, уровня внутренней отделки помещений, цена 1 кв. м. варьируется в диапазоне от 16 607 руб. до 193 333 руб.



Рисунок 1. – Статистические показатели цены 1 кв. м квартир Краснодара, руб.

Если рассматривать структуру предложений о продаже жилья по типам квартир, то необходимо отметить, что первое место, как обычно, принадлежит однокомнатным квартирам: 50,86 % предложений от общего количества по городу. На долю двухкомнатных квартир приходится 30,87 %, а трехкомнатных - 15,30 %. **Меньше всего предложений, как обычно, принадлежит многокомнатным квартирам: всего 2,97 %.**

Из них самыми дорогими являются многокомнатные квартиры: среднее значение цены 1 кв. м. составило 56 789 руб. Самый низкий уровень оказался у однокомнатных квартир: 52 424 руб. за 1 кв. м. Среднее значение цены 1 кв. м двухкомнатных и трехкомнатных квартир составил 53 701 руб. и 55 610 руб. соответственно.

Источник: <https://realty.south.ru/analitika/?id=523>.

Таблица 5. Динамика цен на квартиры в г. Краснодар.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир, руб.	Изменение цены %
1 квартал 2014	50 290	4,2%
2 квартал 2014	49 805	-1,0%
3 квартал 2014	50 826	2,0%
4 квартал 2014	51 007	0,4%
1 квартал 2015	52 763	3,4%
2 квартал 2015	53 170	0,8%
3 квартал 2015	52 618	-1,0%
4 квартал 2015	52 378	-0,5%
1 квартал 2016	52 299	-0,2%
2 квартал 2016	52 693	0,8%
3 квартал 2016	52 109	-1,1%
4 квартал 2016	52 208	0,2%
1 квартал 2017	51 390	-1,6%
2 квартал 2017	51 924	1,0%
3 квартал 2017	53 425	2,9%
4 квартал 2017	53 705	0,5%

Таблица 6. Цены предложений на сопоставимые с объектом оценки квартиры, актуальные по состоянию на дату определения рыночной стоимости.

Параметр сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/4-k_kvartira_260_m_2122_et_1544014599	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_350_m_1011_et_906392798	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_228_m_1416_et_1224176077	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/5-k_kvartira_300_m_2122_et_1539641045
Цена предложения, руб.	25 000 000	50 000 000	35 000 000	45 000 000
Площадь, кв. м	210	350	228	300

Параметр сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Имущественные права	Собственность, без ограничений/обременений	Собственность, без ограничений/обременений	Собственность, без ограничений/обременений	Собственность, без ограничений/обременений
Балкон/лоджия/терраса	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип и количество Санузлов квартиры	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла
Класс качества внутренней отделки	Предчистовая отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка	Высококачественная отделка
Местоположение				
Адрес	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная, 39	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Пашковская	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная	Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная, 37/11
Характеристики дома				
Наличие охраны у дома и придомовой территории	Домофон, видеонаблюдение, консьерж	Домофон, видеонаблюдение, консьерж	Домофон, видеонаблюдение, консьерж	Домофон, видеонаблюдение, консьерж
Материал стен многоквартирного жилого дома	Монолит	Кирпич	Кирпич	Монолит
Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Наличие лифта и мусоропровода	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой) застройки	21/22	10/11	14/16	21/22
Условия продажи	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара
Изолированность жилых комнат	Изолированы	Изолированы	Изолированы	Изолированы

Цены предложений на сопоставимые по местоположению квартиры с учетом скидки на торг составляют от 114 286 руб./кв. м – 147 368 руб./кв. м в зависимости от влияния ценообразующих факторов.

Анализ влияния ценообразующих факторов на вторичном рынке квартир

1. Скидка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Согласно сайту Статриелт¹ величина скидки на торг для квартир вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м составляют -4%-11% (среднее значение -7%).

Нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные. Верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

2. Имущественные права

Согласно сайту Статриелт² доля в праве на квартиру предлагается к продаже в среднем на 16% дешевле полной собственности одного лица на квартиру (и всех долей в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников).

3. Наличие балкона/лоджии.

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт³:

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda>

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1570-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1565-na-balkon-lodzhuyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Таблица 7. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,96
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	0,94
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,03	1,09	1,06

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K=1/(п.3*п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K=1/(п.1*п.1)$.

4. Фактор масштаба.

Исследование рынка квартир согласно сайту Статриелт⁴ показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв. м,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади (при $R^2=0,792$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

5. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт⁵:

Таблица 8. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в	1,10	1,17	1,13

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1568-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1561-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества			
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,86	0,93	0,90

6. Наличие мебели

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

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

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом 1,03-1,05 согласно данным Статриелта⁶.

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

7. Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт⁷:

Таблица 9. Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,95	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), существенным износом ограждающих конструкций (частичное отслоение	0,79	0,92	0,87

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1583-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1560-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходим капитальный ремонт			
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,91	0,84

8. Местоположение

8.1. Район расположения

См. «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений».

9. Характеристики жилого дома

9.1. Наличие охраны у дома и придомовой территории

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт⁸:

Таблица 10. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

№	Характеристика параметра, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж			1
2	Ограждение (отсутствие/наличие) и внутридворовая уличная парковка	0,89	0,95	0,92
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,98	1	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,96	1	0,98
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,82	0,91	0,86

9.2. Материал стен многоквартирного жилого дома

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт⁹:

Таблица 11. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	0,98	1,05	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,53	0,66	0,59

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1574-na-okhranu-doma-i-primovoj-territorii-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-10-2018-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1581-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

9.3. Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира
Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт¹⁰:

Таблица 12. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,64	0,80	0,73
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,40	0,59	0,51
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,28	0,35	0,32

9.4. Наличие лифта и мусоропровода

Согласно сайта Статриелт¹¹ отсутствие лифта в квартире снижает стоимость объекта на 1%-7% (в среднем на 4%), отсутствие мусоропровода может как повышать стоимость квартиры на 3%, так и снижать её стоимость на 4% в зависимости от предпочтений покупателей, частоты засорения мусоропровода.

10. Этаж расположения квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

При этом, в многоквартирных малоэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

Таблица 13. Итоги расчетов СтатРиелт¹² на основе актуальных рыночных данных.

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
на крайних этажах:				

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1582-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1573-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1572-na-etazh-raspolzheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,08	1,04
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,9%	9,2%	6,3%

11. Условия продажи

Согласно <http://kakbiz.ru/investicii/stoit-li-prodavati-kvartiru-v-2018-godu.html> при срочной продаже, стоимость жилья может составлять на 5%-10% ниже стоимости аналогичных объектов с типичными сроками продажи. Квартиры сильно падают в цене не в силу своих потребительских характеристик, а преимущественно из-за личных обстоятельств продавца.

12. Изолированность комнат

Согласно данным сайта Статриелт¹³ квартиры с проходными (смежными) комнатами предлагаются к продаже в среднем на 4% дешевле аналогичных объектов с изолированными жилыми комнатами.

Основные выводы

Поддержку рынку оказывает снижение ипотечных ставок. В этом году жилье может стать более доступным если не по цене, то по условиям покупки, а именно условиям ипотеки. Положительное влияние на рынок оказывает и тенденция уменьшения первоначального взноса.

По мнению игроков рынка, в ближайшие полгода покупка жилья в ипотеку станет оптимальным вложением средств.

Пентхаусы в новостройках в Краснодаре чаще всего встречаются в жилых комплексах бизнес- и премиум-классов. Цены на квадратные метры в пентхаусе на порядок выше, чем в квартирах, которые находятся под ним.

На основании анализа цен предложений, а также уровня влияния ценообразующих факторов, оценщик делает вывод о том, что рыночная стоимость квартир составит от 135 274 руб./кв. м – 144 000 руб./кв. м.

8 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

8.1 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

¹³ <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1566-na-izolirovannost-smezhnost-zhilykh-komnat-kvartir-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ФСО 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.**

Таким образом, оценщик не использовал методы затратного подхода для оценки квартир.

8.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений – в ходе анализа рынка было выявлено достаточное число предложений о продаже сопоставимых квартир;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным – в качестве объектов аналогов могут быть использованы предложения о продаже квартир вторичного рынка;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке – см. таблицу «Цены предложений на сопоставимые с объектом оценки квартиры, актуальные по состоянию на дату определения рыночной стоимости»;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема – рублей за квадратный метр;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания – для оценки используется метод количественных корректировок.

- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

— для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения:

- Площадь, кв. м;
- Имущественные права;
- Балкон/лоджия/терраса;
- Тип и количество санузлов квартиры;
- Класс качества внутренней отделки;
- Наличие мебели;
- Характеристики дома (наличие охраны у дома и придомовой территории, материал стен многоквартирного жилого дома, состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, наличие лифта и мусоропровода);
- Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой) застройки;
- Условия продажи;
- Изолированность жилых комнат.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки представлен ниже:

Таблица 14. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	Визуальный осмотр, предоставленная документация	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/4-k_kvartira_260_m_212_2_et_1544014599	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_350_m_101_1_et_906392798	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_228_m_141_6_et_1224176077	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/5-k_kvartira_300_m_212_2_et_1539641045
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, кв. № 6, кв. 20	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная, 39	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Пашковская	г. Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная	Краснодар, р-н Центральный, ул. Кубанская набережная, 37/11
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	50 000 000	35 000 000	45 000 000
Скидка на торг, %	-	-4	-4	-4	-4
Скорректированная цена предложения, руб.	-	24 000 000	48 000 000	33 600 000	43 200 000
Площадь без учета площади летних помещений, кв. м	246,34	210	350	228	300
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	114 286	137 143	147 368	144 000
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на имущественные права, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	114 286	137 143	147 368	144 000
Балкон/лоджия/терраса	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на балкон/лоджию, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	114 286	137 143	147 368	144 000
Поправка на общую площадь квартиры, %	-	-2	5	-1	3
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	112 000	144 000	145 894	148 320
Тип и количество Санузлов квартиры	3 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла
Поправка на тип и количество санузлов квартиры, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	112 000	144 000	145 894	148 320
Наличие мебели	Наличие мебели не учитывается	Нет	Нет	Да	Да
Поправка на отсутствие/наличие мебели, %	-	0	0	-4	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	112 000	144 000	140 058	142 387
Класс качества внутренней отделки	Высококачественная	Предчистовая	Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная
Поправка на класс качества внутренней отделки, %	-	22	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	136 640	144 000	140 058	142 387
Наличие охраны у дома и придомовой территории	Домофон, видеонаблюдение, охраняемая территория	Домофон, видеонаблюдение, охраняемая территория	Домофон, видеонаблюдение, охраняемая территория	Домофон, видеонаблюдение, охраняемая территория	Домофон, видеонаблюдение, охраняемая территория
Поправка на наличие охраны у дома и придомовой территории, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	136 640	144 000	140 058	142 387

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Материал стен многоквартирного жилого дома	Кирпич	Монолит	Кирпич	Кирпич	Монолит
Поправка на материал стен многоквартирного жилого дома, %	-	-1	0	0	-1
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Поправка на состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Наличие лифта и мусоропровода	Да	Да	Да	Да	Да
Поправка на отсутствие лифта и мусоропровода, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой) застройки	12/12	21/22	10/11	14/16	21/22
Поправка на этаж расположения, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Условия продажи	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара	Типичные для рынка города Краснодара
Поправка на условия продажи, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Изолированность жилых комнат	Изолированы	Изолированы	Изолированы	Изолированы	Изолированы
Поправка на условия продажи, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	135 274	144 000	140 058	140 963
Корректировка по модулю, %		29	9	10	12
Сумма корректировок (по модулю), %			60		
Удельный вес корректировки аналога в сумме корректировок		29/60	3/20	1/6	1/5
Доверие объекту аналогу		31/60	17/20	5/6	4/5
Сумма			3		
Удельный вес аналога		5/29	17/60	5/18	4/15
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			140 592		
Рыночная стоимость квартиры округленно, руб.			35 000 000		

Обоснование принятых поправок (корректировок).

Скидка на торг.

Величина скидки на торг для квартир вторичного рынка общей площадью от 140 кв. м составляют -4%-11%.

Так-как квартира находится в Центральном районе города, в доме бизнес-класса, к расчёту принято минимальное значение скидки на торг равное -4% (0,96).

Корректировка на площадь.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м от общей площади ($R^2=0,831$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Расчёт поправки на площадь для:

Объекта аналога № 1: $((246,34 \text{ кв. м} / 210 \text{ кв. м})^{-0,13} - 1) * 100\% = -2\%$;

Объекта аналога № 2: $((246,34 \text{ кв. м} / 300 \text{ кв. м})^{-0,13} - 1) * 100\% = +5\%$;

Объекта аналога № 3: $((246,34 \text{ кв. м} / 228 \text{ кв. м})^{-0,13} - 1) * 100\% = -1\%$;

Объекта аналога № 1: $((246,34 \text{ кв. м} / 350 \text{ кв. м})^{-0,13} - 1) * 100\% = +3\%$.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт¹⁴:

Таблица 8. Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных.

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,10	1,17	1,13
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,86	0,93	0,90

Так как объект оценки имеет высококачественную отделку, а объект аналог № 1 - без отделки, расчёт поправки для объекта аналога № 1 примет вид: $(1,10/0,9-1) * 100\% = +22\%$.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1561-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Наличие мебели

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

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом 1,03-1,05 согласно данным Статриелта¹⁵.

Расчёт поправки для объекта аналога № 3 и 4 примет вид: $(1/1,04-1)*100\% = -4\%$.

Материал стен многоквартирного жилого дома

Степень влияния данного фактора на основании данных сайта Статриелт¹⁶:

Таблица 11. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	0,98	1,05	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,53	0,66	0,59

Расчёт поправки для объекта аналога № 1 и № 4, расположенного в монолитном доме, примет вид: $(1/1,01-1)*100\% = -1\%$.

Прочие различия не выявлены.

8.3 Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В настоящее время в аренду квартиры сдаются только гражданами, у которых по какой-либо причине в собственности оказывается излишняя жилая недвижимость. Типичные инвесторы не рассматривают жилую недвижимость как доходную из-за слишком низкого уровня дохода по сравнению с другими видами инвестиций (арендная плата меньше процентов по депозитам банков).

Таким образом, при оценке рыночной стоимости жилой недвижимости в рамках доходного подхода возникает погрешность при определении в денежном выражении выгод, генерируемых

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1583-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1581-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

объектом оценки, так как в большей степени они несут социальную роль и зависят от субъективности. Данный факт снижает достоверность (точность) результата, полученного в рамках доходного подхода и может исказить окончательный результат.

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

9 Согласование результатов оценки

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки производился только сравнительным подходом, отказ от использования других подходов приведён в соответствующих разделах отчёта. Поэтому при согласовании результатов сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1, затратному и доходному – 0.

Таблица 16. Согласование результатов оценки.

Показатели	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результаты оценки, руб.	Не применялся	Не применялся	35 000 000
Удельный вес подхода	0	0	1
Вклад подхода в итоговый показатель стоимости, руб.	0	0	35 000 000
Результат согласования, руб.	35 000 000		

Проведённый анализ рынка, а также произведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 02 ноября 2018 года, рыночная стоимость квартиры, общей площадью 246,34 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская Набережная, дом № 6, кв. 20, составляет:

35 000 000 (RUB)

Тридцать пять миллионов рублей

Приложение 1. Документы, подтверждающие квалификацию оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«08» октября 2018 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1457
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Клименко
Татьяна Юрьевна
ИНН 233410590410
является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко

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

Клименко Татьяны Юрьевны

о том, что

Клименко Татьяна Юрьевна

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 08.10.2018 года, за регистрационным № 1457

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08.10.2018 года.

Дата составления выписки 08.10.2018 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009141-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Клименко Татьяне Юрьевне

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «ФинЭксперт», Москва, 2018 г. «Ф», Лицензия № 05-05-05/000 ФНС РФ, 12 № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.fineka.ru

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Клименко
Татьяна Юрьевна
 с 20 апреля 2017 года по 14 декабря 2017 года
 прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
 по программе "Оценка стоимости предприятия
 (бизнеса)"

Решением от

13 декабря 2017 года, протокол № 01
 диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности



Председатель комиссии

Руководителя

Секретаря

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Частное образовательное учреждение
 высшего образования
 Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

232406008722

Документ о квалификации

Регистрационный номер

4486-О

Город

Краснодар

Дата выдачи

21 декабря 2017 года



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 3691R/776/01459/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3691R/776/01459/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Клименко Татьяна Юрьевна**
Местонахождение: Краснодарский край, Каневской район, ст. Каневская, ул. Коллективная, 130
ИНН 322410590410

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01» августа 2018 г. и действует до «31» июля 2019г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

/Клименко Т.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г.Краснодар
«01» августа 2018 г.

Полис № 3691R/776/01459/8

Страховщик _____ /Лукьянов К.В.

Страхователь _____ /Клименко Т.Ю.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 3691R/776/01541/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 3691R/776/01541/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Экспертная компания «ФИНЭКА»
Местонахождение: 350051, г. Краснодар, ул. Монтажных, д. 1/4
ИНН 2310170278

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: по каждому страховому случаю не установлена.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «13» декабря 2017 г. и действует до «12» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Краснодарский филиал
Для документов / Р.Д. Беридзе /
3046/07

Место и дата выдачи полиса:
г. Краснодар

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
/ И.Б. Щеголев /

«11» декабря 2017 г.

Страхователь
1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Приложение 2. Источники информации

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/4-k_kvartira_260_m_2122_et_1544014599

4-к квартира, 260 м², 21/22 эт.

№ 1544014599, размещено 29 октября в 09:59 2428 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

Кредит под залог

25 000 000 ₽

8 989 856-49-58

Написать сообщение

АН "Город"
Агентство
На Авито с января 2011

Контактное лицо
Людмила

Адрес:
Краснодар, район Западный, микрорайон Центральный, Кубанская набережная, 39, ЖК "Адмирал"

АН "Город"
Актуальная недвижимость в городе

67 объявлений агентства

Реклама
ЖК Светлоград планировки
Квартиры от 850 тыс. руб., комфорт класс. Бесплатное оформление ипотеки! Смотрите! Новостройки без комиссий! Ипотека! Отдайте о компании! Успехом! Адрес и телефон! Краснодар
Проектная декларация на сайте

Реклама

Этаж: 21
Этажей в доме: 22
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 4-комнатные

Общая площадь: 260 м²
Площадь кухни: 41 м²
Жилая площадь: 114 м²

Адрес: Краснодар, район Западный, микрорайон Центральный, Кубанская набережная, 39, ЖК "Адмирал"

Скрыть карту

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/4-k_kvartira_260_m_2122_et_1544014599

4-к квартира, 260 м², 21/22 эт. 25 000 000 ₽ Людмила 8 989 856-49-58 Написать сообщение

Адрес: Краснодар, район Западный, микрорайон Центральный, Кубанская набережная, 39, ЖК "Адмирал" Скрыть карту

Продажа 4 кв. в элитном ЖК «Адмирал» 5 литер. На 21 этаже, квартира с террасой, площадь квартиры 210 м2 плюс 50 м2 терраса. Шикарная планировка, роскошный вид из окон. Панорамное остекление. Квартира в предчистовом варианте. В доме бесшумные лифты, консьерж, подземный паркинг. Самый востребованный район города, центр, удобный выезд во все направления. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Элитный жилой комплекс с закрытой территорией. Рядом набережная, парк, мост «Поцелуев». Цена 25 млн.р.

Нами представлены лишь некоторые фото дизайн-проекта квартиры, который входит в продажу квартиры.

Реклама
Краснодар
Проектная декларация на сайте

Реклама
Большая Таманская? Сделаем ремонт!
Ремонт от 600 тр! 20 лет на рынке. Расчет цены сегодня. По договору! Подарок на сайте!
Проект в подарок! Гарантия 24мес. Скидка на материалы 15% Клининг 0р. мо23.ру Краснодар

Реклама
Свой дом премиум класса за 3,8 млн.
Дома премиум класса в Краснодаре. Газ. Свет. ИЖС.
Вода – центральные. Отделка. Земля.
Готовый дом от 100 м2
С участком ИЖС 3-6 сот
Газ, вода, канализ. Видео
выпленов23.ру Адрес и телефон
Краснодар
Проектная декларация на сайте

Объект аналог № 2

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_350_m_1011_et_906392798

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Квартиры / Продам / 9-комнатные / Вторичка

Назад Следующее

9-к квартира, 350 м², 10/11 эт.

№ 906392798, размещено 3 ноября в 12:07 11306 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

50 000 000 ₽

Кредит под залог

8 988 953-03-12

Написать сообщение

АЯКС-Ризлт офис на Рашилевской (12 офис)
Агентство
На Авито с января 2011

Контактное лицо:
Алекс Ризлт 12 офис
Адрес:
Краснодарский край, Краснодар, ул. Пашковская

Этаж: 10
Этажей в доме: 11
Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 9-комнатные
Общая площадь: 350 м²

Адрес: Краснодар, р-н Центральный, ул. Пашковская Скрыть карту

Реклама

Новый дом с мансардой и гаражом

Строим отличные дома с мансардой и гаражом. Готовые и индивидуальные проекты

Наши цены Проекты Фотографии
Отзывы клиентов договор@yug.ru Адрес и телефон Краснодар

Реклама

Квартиры, студии от застройщика!

9-к квартира, 350 м², 10/11 эт. 50 000 000 ₽

Алекс Ризлт 12 офис 8 988 953-03-12 Написать сообщение

«Сказочная квартира – Ваша реальность!» Ваша будущая квартира не просто хороша, она великолепна!!! Прекрасно озарена светом и уютом и с радостью примет Вас в свои объятия! Панорамный вид столь прекрасен, что Вы не захотите расставаться с ним. Уникальный пенхаус в 2-х уровнях в самом центре города! В отделке квартиры использованы лучшие импортные материалы и техника, работы выполняли высококвалифицированные мастера (есть фото процесса ремонта).

Вы счастливые родители? Тогда наверняка оцените выбор и удобство расположения двух детских садов, четырех школ, в т.ч. одного из лучших лицеев в городе, а также большое количество детских игровых площадок, развивающих центров. Захотели прогуляться за покупками? Легко! В нескольких минутах ходьбы - супермаркет "Табрис" и ярмарка фермерских продуктов. Вы уже заметили насколько здесь жить удобно и комфортно?! Все блага цивилизации! Позвоните прямо сейчас, Квартира долго не ждет!!!

Пожалуйста

любые формы расчёта вкл. рассрочку! Смотрите- Новостройки без комиссий Ипотека
Отзывы о компании vengovadom.ru Адрес и телефон Краснодар
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект аналог № 3

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_228_m_1416_et_1224176077

9-к квартира, 228 м², 14/16 эт.

№ 1224176077, размещено 3 ноября в 12:06 3404 (+10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

35 000 000 ₽

[Кредит под залог](#)

8 988 953-03-12

[Написать сообщение](#)

АЯКО-Ризлт офис на Рашилевской (12 офис)

Агентство
На Авито с января 2011

Контактное лицо
Аякс Ризлт 12 офис

Адрес
Краснодарский край, Краснодар, ул Кубанская Набережная

Этаж: 14

Этажей в доме: 16

Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 9-комнатные

Общая площадь: 228 м²

Адрес: Краснодар, р-н Центральный, ул Кубанская Набережная

[Скрыть карту](#)

Распродажа женских пижам эту неделю!

Женские пижамы в розницу от 550 р. Без предоплаты. Андж, подарки. Доставка по России.

[Халаты](#) [Платья](#) [Белье](#)

[Бесплатная доставка](#) [Товары в наличии](#)

Ремонт ванной и туалета под ключ!

Выполним ремонт Вашей ванной комнаты и туалета в Краснодаре под ключ!

[Полный контроль](#) [Работы в срок](#) [Квалифицированный штат](#) [Точные цены](#)

[goodremont123.ru](#) Краснодар

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/9-k_kvartira_228_m_1416_et_1224176077

9-к квартира, 228 м², 14/16 эт. 35 000 000 ₽ Аякс Ризлт 12 офис 8 988 953-03-12 [Написать сообщение](#)

Представляем Вам эксклюзивный 3-х уровневый пентхаус. Дом расположен в историческом центре города, с шикарным видом на город, церковь и р. Кубань. На третьем этаже выход на террасу, которая находится в собственности по свидетельству (179 кв. м.) Шикарная панорама на город! Терраса полностью обустроена и готова к эксплуатации. Летом можно даже загорать и поставить бассейн! Квартира с мебелью и техникой. Только для самого изысканного Хозяина, который мечтает жить в роскошном пентхаусе! Отличный вариант для большой семьи! Сделан шикарный дорогой ремонт в стиле классика: - дизайнерская итальянская мебель ручной работы, выполненная по индивидуальному заказу; - эксклюзивные габариты и торцы из французского венгера; - постеры компании "Евроосвет" - 2 сам уага с дорогой керамикой и плиткой Адаоре; - итальянская кухня со встроенной техникой; - а постинной кожаные диваны; - личный кабинет; - отдельная прачечная зона; - две детских комнаты; - спальная комната с огромной кроватью и гардеробной. Рядом школа и детский сад, большой выбор магазинов и торговых центров университетов и колледжей. Отличная транспортная развязка. Можно без пробок добраться в любой район города - ЭНКА с большим мегацентром Красная площадь, Фестивальный микрорайон(ФМР) где расположена Бальнеолечебница, Юбилейный(ЮМР) с набережной и красивым храмом, Центр с самой известной улицей Краснодара - Красной и многими историческими достопримечательностями, 40-Лет Победы где есть 2 парка - Чистяковская роща и парк Галицкого рядом со стадионом «Коллизей», Витаминнобиднат Зеленый район с большим спорткомплексом Баскет Холл и Ледовый дворец, Черемушки (ЧМР) с Виноградным рынком, огромным плясом этого района является наличие главного высшего учебного заведения края - Кубанский Государственный университет, в который ежегодно поступают сотни студентов, Славянский (СМР) в центре которого находится сквер им. П.Н. Толстого, а в шаговой доступности лежит красивейший парк Краснодара - Ботанический сад им. И. Косенко, Комсомольский(КМР) где расположены Карасунские озера, Гидрострой где есть большой супермаркет "О Кей", городской аквапарк "Экватор", парк 40 — летия Октября, парк Солнечный остров (с Сафари-парком), ТРК Галактика и СБС (вместе с Ашаном) и Пашкову с ТРК OZ-mall. Рассмотрим ипотеку, материнский капитал, сертификаты, торг по факту просмотра. Звоните по всем вопросам, с удовольствием ответим!

Объект аналог № 4

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/5-k_kvartira_300_m_2122_et_1539641045

5-к квартира, 300 м², 21/22 эт.

№ 1539641045, размещено 18 октября в 15:37 488 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

45 000 000 ₽

Кредит под залог

8 964 917-99-36

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Premium Property Group

Агентство

На Авито с января 2015

Завершено 120 объявлений

47 объявлений пользователя

Контактное лицо

Виктор

Адрес:

Краснодар, район Западный, микрорайон Центральный, Кубанская набережная, 37/11

Этаж: 21

Этажей в доме: 22

Тип дома: монолитный

Количество комнат: 5-комнатные

Общая площадь: 300 м²

Площадь кухни: 45 м²

Жилая площадь: 145 м²

Адрес: Краснодар, район Западный, микрорайон Центральный, Кубанская набережная, 37/11

Скрыть карту

Реклама

Выполним отделку квартиры под ключ

Выполним ремонт Вашей квартиры в Краснодаре под ключ! Гарантия качества, сроки! Полный контроль

Работы в срок

Квалифицированный штат

Точные цены

goodremont123.ru Краснодар

От вкл - 1,5 км. 15

Красная, д. 155, корп. 2

Реклама

Хотите сделать школу инновационной?

Откройте инноватик в школе! Информатика, робототехника, 3D. Своё оборудование. Уютные

Внедрение

Методики

Оборудование

Комплектация

https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/5-k_kvartira_300_m_2122_et_1539641045

5-к квартира, 300 м², 21/22 эт. 45 000 000 ₽

Виктор 8 964 917-99-36 Написать сообщение

Вашему вниманию представлен эксклюзивный ПентХаус Премиум класса в ЖК АДМИРАЛ, ул. Кубанская набережная.

Дизайнерская работа с применением в отделке, только высококачественных и безопасных для здоровья материалов.

Два этажа стиля, уюта, тепла и гармоничной обстановки.

Состояние новой квартиры.

Интеллектуальное управление системами вентиляции, отопления и кондиционирования.

Видео наблюдение, охранная система, полная шумоизоляция, бронирование витражей, дистанционное управление жалюзи и многое другое, о чем мы расскажем Вам на демонстрации.

Уникальная планировка: первый этаж (семейный) детская, две взрослые спальни, кабинет, гардероб, две лоджии, прихожая. Второй (развлекательный) кино зал, сан узел, кладовая, кухонная, столовая, каминная зоны это единое пространство с выходом на террасу и зону барбекю.

Аналоги это копии, запишитесь на просмотр, чтобы убедиться в этом.

В стоимость включены два парковочных места в подземном паркинге.

Подходит под ипотеку)

Эксклюзив нашей компании (ключи)

Premium Property Group - Премиальная Недвижимость!

Количество собственников: 1

Год постройки: 2014

Покрытие пола: паркет

Высота потолков: 3,2 м

Отопление: центральное

Балкон: лоджия

Наличие парковки: подземная

в новых домах от застройщика - смотри!

Бизнес-ипотека от 11.5% Рассрочка

Аренда с выкупом

ipostroy.ru Адрес и телефон

Краснодар

Проектная декларация на официальном сайте: застройщик...

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



- коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели омоничательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrleit](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,97	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,95	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,95	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,95	0,93
7	Парковочное место, машиноместо	0,89	0,95	0,93

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

[Вперед](#)

на Долевою собственность квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевою / Полную собственность.

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

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру (доли совместной собственности по составу лиц, собственности)			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условии *)	0,79	0,88	0,84

Примечание *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).

2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.

3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.

4. Если в качестве аналога для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,97	0,95
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	0,94
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,03	1,09	1,05
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,00	1,04	1,02

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона используемая квартира дороже: $K = 1 / (1,4 * 1,1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (1,1 * 1,1)$.

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, подвиг/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

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

$$C = b^S \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед. кв.м.
S – общая площадь квартиры, кв.м.
b – коэффициент, отражающий влияние этого сегмента рынка.
a – коэффициент торжества – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.
В результате эффекта торжества рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов рынка "аналогичности" сопоставлялись объекты. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это привело бы к изменению сегмента рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир аналогов сегмента рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.). Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при R²=0,738) выявило коэффициент торжества a = -0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб которой принимает вид: $K_S = (S_0/S)^{-0,13}$

S₀ – общая площадь единичной квартиры, кв.
S – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, кв.

Характеристика параметра (определяющая S ₀)	Корректировка и цена аналога (K _S) *
0,00	0,00
0,01	0,01
0,02	0,02
0,03	0,03
0,04	0,04
0,05	0,05
0,06	0,06
0,07	0,07
0,08	0,08
0,09	0,09
0,10	0,10
0,11	0,11
0,12	0,12
0,13	0,13
0,14	0,14
0,15	0,15
0,16	0,16
0,17	0,17
0,18	0,18
0,19	0,19
0,20	0,20
0,21	0,21
0,22	0,22
0,23	0,23
0,24	0,24
0,25	0,25
0,26	0,26
0,27	0,27
0,28	0,28
0,29	0,29
0,30	0,30
0,31	0,31
0,32	0,32
0,33	0,33
0,34	0,34
0,35	0,35
0,36	0,36
0,37	0,37
0,38	0,38
0,39	0,39
0,40	0,40
0,41	0,41
0,42	0,42
0,43	0,43
0,44	0,44
0,45	0,45
0,46	0,46
0,47	0,47
0,48	0,48
0,49	0,49
0,50	0,50
0,51	0,51
0,52	0,52
0,53	0,53
0,54	0,54
0,55	0,55
0,56	0,56
0,57	0,57
0,58	0,58
0,59	0,59
0,60	0,60
0,61	0,61
0,62	0,62
0,63	0,63
0,64	0,64
0,65	0,65
0,66	0,66
0,67	0,67
0,68	0,68
0,69	0,69
0,70	0,70
0,71	0,71
0,72	0,72
0,73	0,73
0,74	0,74
0,75	0,75
0,76	0,76
0,77	0,77
0,78	0,78
0,79	0,79
0,80	0,80
0,81	0,81
0,82	0,82
0,83	0,83
0,84	0,84
0,85	0,85
0,86	0,86
0,87	0,87
0,88	0,88
0,89	0,89
0,90	0,90
0,91	0,91
0,92	0,92
0,93	0,93
0,94	0,94
0,95	0,95
0,96	0,96
0,97	0,97
0,98	0,98
0,99	0,99
1,00	1,00
1,01	0,99
1,02	0,97
1,03	0,95
1,04	0,93
1,05	0,91
1,06	0,89
1,07	0,87
1,08	0,85
1,09	0,83
1,10	0,81
1,11	0,79
1,12	0,77
1,13	0,75
1,14	0,73
1,15	0,71
1,16	0,69
1,17	0,67
1,18	0,65
1,19	0,63
1,20	0,61
1,21	0,59
1,22	0,57
1,23	0,55
1,24	0,53
1,25	0,51
1,26	0,49
1,27	0,47
1,28	0,45
1,29	0,43
1,30	0,41
1,31	0,39
1,32	0,37
1,33	0,35
1,34	0,33
1,35	0,31
1,36	0,29
1,37	0,27
1,38	0,25
1,39	0,23
1,40	0,21
1,41	0,19
1,42	0,17
1,43	0,15
1,44	0,13
1,45	0,11
1,46	0,09
1,47	0,07
1,48	0,05
1,49	0,03
1,50	0,01

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{аналог}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{-0,13}$

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, подвиг/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночных данных			
Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,10	1,17
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или оклеены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного ламината, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса		1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,86	0,93
			0,90

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проведены исследования удельных рыночных цен пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, подвиг/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

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

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потери)	0,93	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (вопосные) попятные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформации, износ краски)	0,88	0,95	0,92
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), несущих элементов (износ), ограждающих конструкций (частичное отслоение штукатурки) значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,79	0,92	0,87
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,91	0,84

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Охрану дома и придомовой территории - корректировки стоимости квартир на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием охраны дома и придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж			1,00
2	Ограждение (отсутствует/наличие) и внутридворовая/уличная парковка	0,89	0,95	0,92
3	Видеонаблюдение (отсутствует/наличие)	0,98	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствует/наличие)	0,96	1,00	0,98
5	Консьерж (отсутствует/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,82	0,91	0,86

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	0,98	1,05	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,53	0,66	0,59

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира, - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

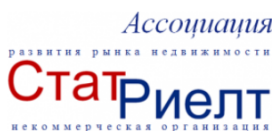
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,64	0,80	0,73
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,40	0,59	0,51
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,28	0,35	0,32

[Назад](#)

[Вперед](#)



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	1,00	0,96
2	Мусоропровод (отсутствие/наличие)	0,96	1,03	0,99

п.5.9.22. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170: "Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей. В этом случае, необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей. Срок устранения неисправностей - в течение суток".

[Назад](#)

[Вперед](#)

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,08	1,04
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) % от цены квартиры	3,6%	9,2%	6,3%

* - в многоквартирных малозэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) отсутствующих отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

** - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.



После того как вы выясните рыночную стоимость квартиры, нужно снизить ее цену на 5–10%. В таком случае ваше предложение будет отличаться от других, поэтому покупатели найдутся в самое ближайшее время.

Приложение 3. Копии предоставленных документов

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 09.11.2007 г.

Документы-основания:
Договор инвестирования №11 ПХ от 07.06.2005 г.
Дополнительное соглашение №1 от 23.09.2005 г.
Дополнительное соглашение №2 от 21.05.2007 г.
Дополнительное соглашение №3 от 21.05.2007 г.
Акта приема-передачи от 22.06.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Билин Александр Борисович, дата рождения: 08.02.1949 г. Место рождения: Башкортостан, Атышевский район, п. Раевка. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 02 №566206, код подразделения 742-043, дата выдачи 07.06.2002 г. Орган, выдавший документ: УВД Курчатовского района г. Челябинска. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Челябинская обл., Советский район, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом №16-а, кв. 24-а.

Вид права: собственность

Объект права:
Квартира. Этаж: 12. Этажность дома: 12. Литер: А. Площадь: общая 246.34 кв.м, жилая 93.27 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. Кубанская набережная, дом №6, кв. 20.

Кадастровый (или условный) номер:
23:23:01408/2007-237

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.11.2007 г. сделана запись регистрации № 23:23:01408/2007-237

Регистратор:

Евсеева Л. В.

23 АД 429697

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)

к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ФИЛИАЛ ГУП КК «КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» по городу Краснодару

Область, республика, край Краснодарский
Район _____
Город (др. поселение) Краснодар
Район города округ Западный

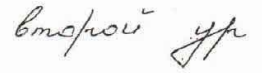
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 20

в доме № 6 по улице (пер.) Кубанской - Набережной
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер				83362		
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

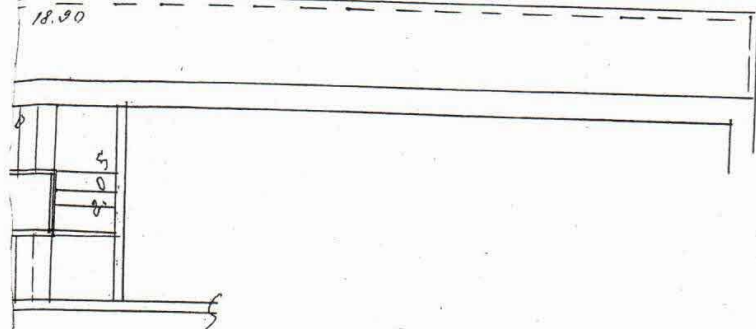
Паспорт составлен по состоянию на « 22 » 05 2007 г.
(указывается дата обследования объекта учета)



А

вент. кв. рп и до

18.30



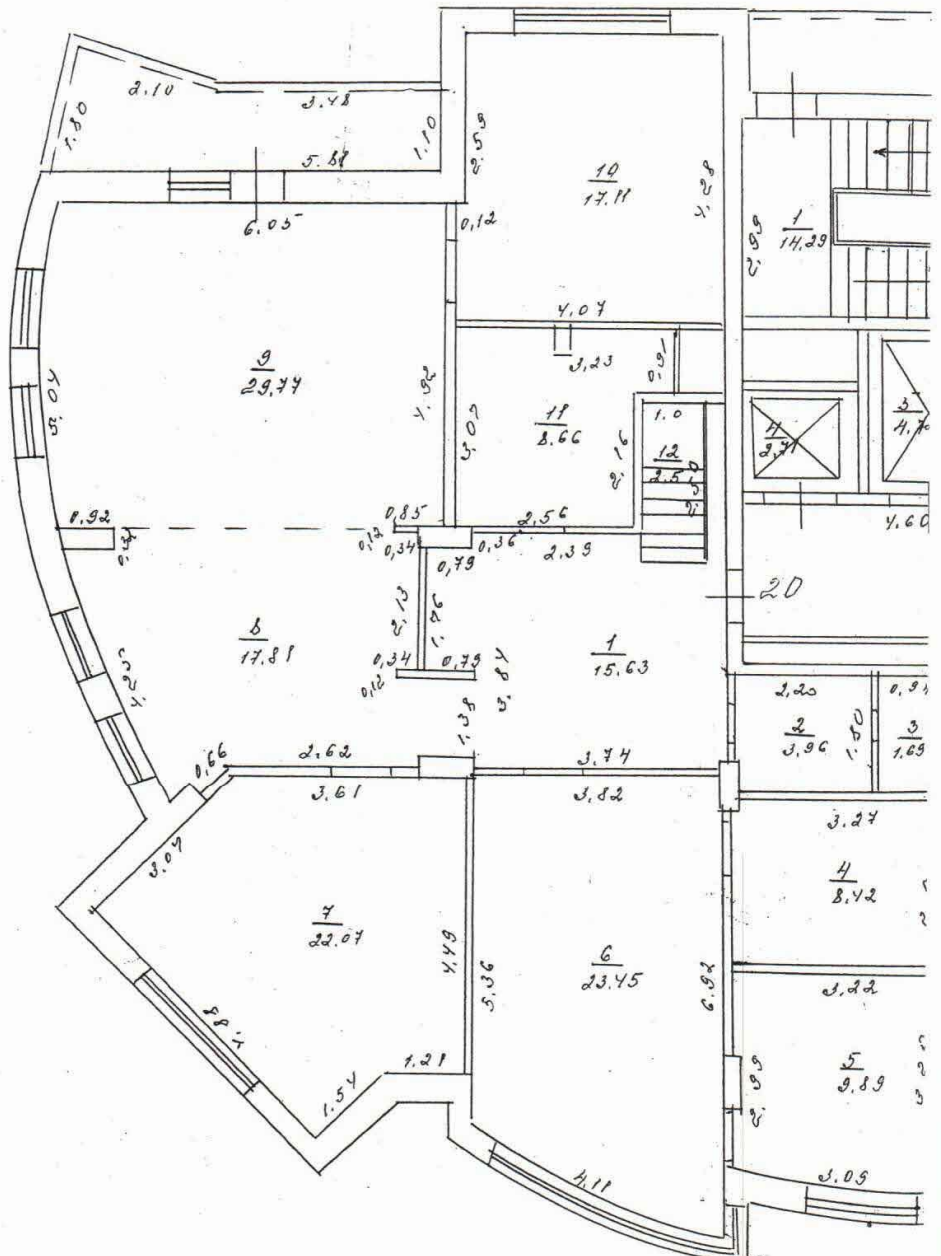
Подсчет площади произведен
без учета внутренней отделки

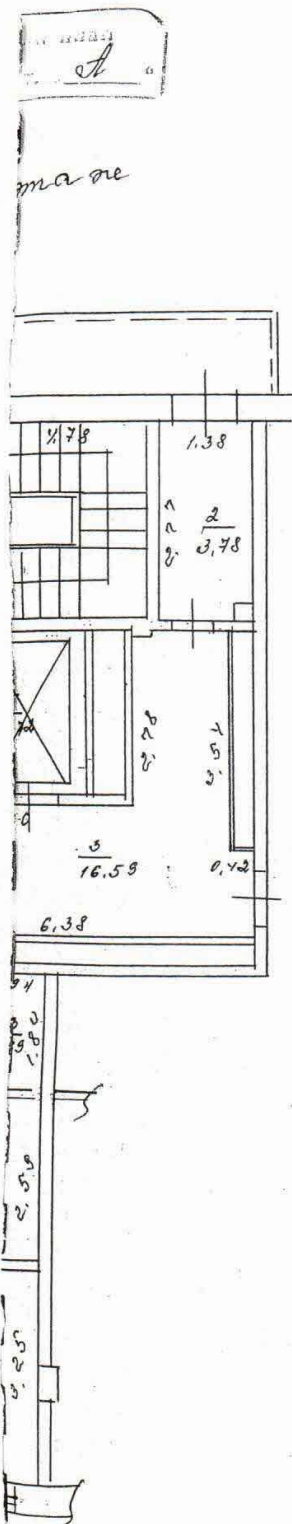
1.04	Бригадир	<i>В. В. Козлов</i>
1.05	Техник	<i>В. В. Козлов</i>
1.07	Копировщик	<i>В. В. Козлов</i>
Филиал ГУП КК «Крайтехинвестаризация» по г.Краснодару		
		1

07-30-1963

Масштаб 1:100

$\overline{X} \parallel \mathcal{A}$





Подсчет площадей произведен
без учета внутренней отделки



200 г. Брисадин
200 г. Техник
200 г. Копировщик
Филипп Г.П. КК
«Красногвардейская»
по г. Краснодари

Приложение № 1

Не жилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенному в г.

по улице Франкской д. № 6 квартал № 3

Дата записи	Литер по плану	Этаж (наименование)	№ помещения (в этаже)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, кладовая, кухня, ванная, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	Квартал	В т.ч. площадь из нее					Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах					Примечание
								жилая	подсобная	лоджий, террас, кладовых	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно вводимая или выделенная площадь	15	16	17	18	
	А	II	20	1	прихожая	15.63	15.63		15.63									
				2	санузел	3.96	3.96		3.96									
				3	подсобное	1.69	1.69		1.69									
				4	ванна	8.42	8.42		8.42									
				5	гардеробная	9.89	9.89		9.89									
				6	спальня	23.45	23.45	23.45										
				7	кабинет	22.07	22.07	22.07										
				8	гостиная	14.81	14.81	14.81										
				9	столовая	29.77	29.77	29.77	29.77									
				10	кухня	14.11	14.11	14.11	14.11									
				11	санузел	8.66	8.66	8.66	8.66									
				12	лестница	2.50	2.50	2.50	2.50									
				13	лестница	5.21	5.21	5.21	5.21									
				14	коридор	5.09	5.09	5.09	5.09									
				15	коридор	1.67	1.67	1.67	1.67									
				16	санузел	4.01	4.01	4.01	4.01									
				17	сауна	3.54	3.54	3.54	3.54									

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение № 1

Не жилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

к поэтажному плану строения, расположенному в г.

по улице _____ дом № _____ квартал № _____

[illegible]

I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан — фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц — по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
	Поставлен на технический учет ООО ВИС - Агро	Разрешение на ввод в эксплуатацию от 21.06.04г	лит А кв 20
		и КУ 2330600 - 221-6	доме МОП 76/1000

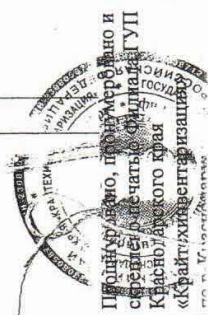
II. Экспликация площади квартиры

[illegible]

III. Техническое описание квартиры 20

Год постройки 2006 Этажность 12 Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1	Наружные стены (материал)	кирпич
2	Перегородки (материал)	блоки
3	Перекрытия (материал)	а/бетон
4	Полы	
	а) в жилых комнатах	бетон
	б) в кухне	бетон
	в) в ванной	бетон
	г) в др. помещениях кв-ры	бетон
5	Проемы:	
	Оконные	металлопластиковые створки
	Дверные	простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	
	б) в кухне	
	в) в ванной	
	г) в др. помещениях кв-ры	
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	
	б) в кухне	
	в) в ванной	
	г) в др. помещениях кв-ры	
8	Вид отопления	центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	да
	б) электроснабжения (вид проводки)	да
	в) канализация	да
	г) горячее водоснабжения	да
	д) ванн или душа, сауны или бассейна	да
	е) лоджий или/и балконов	да
	ж) телефона	да
	з) радио	
	и) лифт	да
	к) мусоропровод	
	л) <u>дистанционный</u>	да



IV. Стоимость квартиры 20

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г. 632 300 руб.

стоимость доли помещ. общего пользования - 122 118

Паспорт выдан _____ 2007 г.

Директор филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация» Иванов

Исполнитель Иванова

Руководитель группы _____





Арбитражный суд Краснодарского края

350063, г. Краснодар, ул. Пестова, 32, www.krasnodar.arbitr.ru, электронная почта: info@krasnodar.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

Дело № А32-39094/2015-4/9Б

04 октября 2018 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Руденко Ф.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Финансового управляющего Минова В.М. об освобождении его от исполнения обязанностей по делу по заявлению о признании гражданки-должника Сухонос Натальи Олеговны, 18.06.1968 года рождения, место рождения г. Краснодар (ИНН 230903605001, СНИЛС 053-460-116-25, адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 6, кв. 20) несостоятельной (банкротом) при участии в судебном заседании представителей:

от лиц участвующих в деле: уведомлены, не явились

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Дьяченко В.А.

Установил:

Предприниматель-кредитор Панули Николай Константинович обратился 26.10.2015 в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании гражданки-должника Сухонос Натальи Олеговны несостоятельной (банкротом).

Определением от 13.01.2016 заявление признано обоснованным. В отношении гражданки-должника Сухонос Н.О. введена процедура реструктуризации долгов, финансовым управляющим назначен Минов Виталий Михайлович. К участию в деле привлечен орган опеки и попечительства, в лице Управления по вопросам семьи и детства администрации муниципального образования город Краснодар.

Решением от 05.04.2018 гражданка-должник Сухонос Н.О. признана несостоятельной (банкротом), введена процедура реализации имущества гражданина на срок до 04.10.2018. Финансовым управляющим назначен Минов Виталий Михайлович, член НП СОПАУ «Альянс управляющих».

16.08.2018 в канцелярию суда, по средством электронного документооборота, поступило заявление финансового управляющего Минова В.М. об освобождении его от исполнения обязанностей финансового управляющего.

Определением суда от 24.08.2018 указанное заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 04.10.2018.

Дело рассматривается в порядке части 3 статьи 156 АПК РФ в отсутствие лиц участвующих в деле, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

При рассмотрении вопроса, как об освобождении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей финансового управляющего Должника, так и утверждении нового финансового управляющего Должника суд руководствовался следующим.

Согласно [абзацу 8 пункта 1 статьи 20.3](#) Закона о банкротстве арбитражный управляющий в деле о банкротстве имеет право подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

В соответствии с частью 12 ст. 213.9 Закона о банкротстве Финансовый управляющий может быть освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве гражданина в случаях и в порядке, которые предусмотрены [статьей 83](#) настоящего Федерального закона в отношении административного управляющего.

[Пунктом 5 статьи 83](#) Закона № 127-ФЗ установлено, что административный управляющий может быть освобожден арбитражным судом от возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве по заявлению административного управляющего.

Федеральный [закон](#) "О несостоятельности (банкротстве)" не содержит положений, ограничивающих право арбитражного управляющего на предъявление в суд заявления об освобождении от возложенных на него обязанностей. При этом заявление лицом, участвующим в деле о банкротстве, требования об отстранении арбитражного управляющего не препятствует рассмотрению по существу заявления арбитражного управляющего об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей. В соответствии с [п. 6 ст. 45](#) Закона о банкротстве в случае, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен арбитражным судом от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации арбитражных управляющих не представлено собранием кредиторов в арбитражный суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд в порядке,

установленном настоящей [статьей](#), кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве

Исходя из представленных НП СОПАУ «Альянс управляющих» документов, кандидатура арбитражного управляющего Мухи Сергея Александровича (ИНН 231299408664, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 346), члена НП СОПАУ «Альянс управляющих» (адрес для направления корреспонденции: г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/5, кв. 31) соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

Суд не располагает сведениями о том, что представленная саморегулируемой организацией кандидатура арбитражного управляющего является заинтересованным лицом по отношению к должнику и кредиторам, в связи с чем, вышеуказанная кандидатура подлежит утверждению в качестве финансового управляющего должника.

Руководствуясь статьями 71, 137, 153, 156, 184–186 АПК РФ, статьями 20.3, 83, 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", постановлением пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 15.12.2004 г. № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Заявление финансового управляющего Минова В.М. об освобождении его от исполнения обязанностей по делу по заявлению о признании несостоятельным (банкротом) гражданки-должника Сухонос Натальи Олеговны и ходатайство НП СОПАУ «Альянс управляющих» об утверждении финансовым управляющим Муху С.А., удовлетворить.

Освободить арбитражного управляющего Минова В.М. от исполнения возложенных на него обязанностей финансового управляющего гражданина Сухонос Натальи Олеговны.

Утвердить финансовым управляющим гражданки Сухонос Натальи Олеговны арбитражного управляющего Муху Сергея Александровича (ИНН 231299408664, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 346), члена НП СОПАУ «Альянс управляющих» (адрес для направления корреспонденции: г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/5, кв. 31).

Утвердить финансовому управляющему единовременное вознаграждение, в размере установленном ст. 20.6 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Финансовому управляющему приступить к исполнению обязанностей в соответствии с требованиями законодательства.

Арбитражному управляющему Минову В.М. в течение 3 (трех) рабочих дней передать финансовому управляющему Мухе С.А. все имеющиеся у него открытые на Должника банковские карты, финансовую и иную документацию должника, имущество должника по акту.

Финансовому управляющему Мухе С.А. принять в ведение бухгалтерскую и иную документацию должника, имущество должника по акту, обеспечить сохранность имущества должника.

Обязать финансового управляющего в установленный Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» представить отчет о реализации имущества гражданина с приложением копий документов, подтверждающих продажу имущества гражданина и погашение требований кредиторов, реестра требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов представить за 3 (три) дня до судебного заседания; обеспечить явку в судебное заседание уполномоченного представителя.

Довести до сведения финансового управляющего, что согласно определения суда от 04.10.2018 судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве гражданки Сухонос Н.О. и отчета финансового управляющего назначено на **21.02.2019 в 09 часов 30 минут** в помещении суда по адресу: **350063, г. Краснодар, ул. Пестовая, 32, зал №703.**

Информацию о движении дела, в том числе о времени и месте судебного заседания, об объявленных перерывах, можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Краснодарского края <http://krasnodar.arbitr.ru>

Судья

Ф.Г. Руденко