

Частнопрактикующий оценщик

Кабиров Альмир Робертович

ИНН 026005015950

Респ Башкортостан, Дюртюлинский р-н, село Асяново, ул Ш.Бабича, д 13, кв 14

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик Кабиров Альмир Робертович

\_\_\_\_\_/Кабиров А. Р.  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

04.08.2022 г.

## ОТЧЕТ № 75/1-22

об определении рыночной стоимости жилого дома, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, с учетом земельного участка, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27

Дата оценки: 04 августа 2022 года
Дата составления отчета: 04 августа 2022 года
Заказчик: ИП Гурченко Алексей Борисович
Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Кабиров Альмир Робертович

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>5</b>
4.1	Сведения о заказчике оценки.....	5
4.2	Сведения об оценщике.....	6
4.1	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	6
<b>5</b>	<b>ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ</b>	<b>7</b>
5.1	Ограничения, связанные с проведением оценки.....	7
5.2	Ограничения, связанные с использованием результатов оценки.....	8
<b>6</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
8.1	Характеристика местоположения объекта оценки .....	12
8.2	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	15
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>	<b>18</b>
10.1	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	18
10.2	О текущей ситуации в российской экономике на 1 июня 2022 года .....	18
	О текущей ценовой ситуации. 1 июня 2022 г.....	20
10.3	<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ</b>	<b>24</b>
10.4	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
10.5	<b>Анализ рынка незастроенных земельных участков</b> .....	<b>27</b>
10.6	<b>Статистика рынка объекта оценки:</b> .....	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>29</b>
11.1	Применение подходов к оценке .....	29
11.2	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов .....	30
<b>12</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>31</b>
12.1	Определение стоимости земельного участка.....	40
<b>13</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>45</b>
<b>14</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>46</b>
<b>15</b>	<b>ИТОГОВОЕ ОБОЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>47</b>
<b>16</b>	<b>ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>49</b>
<b>17</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>50</b>
<b>18</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>51</b>
18.1	Приложение №1 Материалы фотофиксации .....	51
18.2	Приложение №2 Источники информации .....	67
18.3	Приложение №3 Документы заказчика .....	70
18.4	Приложение №4 Документы оценщика.....	79

# 1 СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ИП Гурченко Алексею Борисовичу

Согласно Договору № 75/1-22 от 28 июля 2022 года, эксперт Кабиров Альмир Робертович произвел оценку рыночной стоимости жилого дома, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, с учетом земельного участка, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27

Оценка проведена по состоянию на 04 августа 2022 года

- Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, № 297,298,299 утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611.
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость Объекта оценки, с учётом сделанных допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**11 600 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома площадью 175,4 кв. м:**

**5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка площадью 1785 кв. м:**

**6 360 000 (Шесть миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей**

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке. Отчет об оценке приведен далее. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта оценки, а также его рыночная стоимость представлена в Отчете. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета.

## 2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Жилой дом, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, земельный участок, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилой дом, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, земельный участок, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27
Номер и дата отчета об оценке	№ 75/1-22 от 04 августа 2022 года
Основание для проведения оценки	Договор № 75/1-22 от 28 июля 2022 года
Краткое описание имущественных прав	Жилой дом и Земельный участок принадлежат на праве общей долевой собственности
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Правообладатель	Бондарева Светлана Юрьевна 1/2 доли Фомина Евгения Анатольевна 1/2 доли
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка имущества для определении стартовой цены на торгах
Дата оценки	04 августа 2022 года
Дата составления Отчета об оценке	04 августа 2022 года
Дата осмотра Объекта оценки	28 июля 2022 года
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке	
Сравнительный подход, руб.	11 600 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей
<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Мотивированный отказ</b>
<b>Доходный подход, руб.</b>	<b>Мотивированный отказ</b>
Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома, руб.	11 600 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для определения стартовой цены на торгах.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей определения стартовой цены на торгах, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>

Эксперт-оценщик

\_\_\_\_\_ А.Р. Кабиров

### 3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и его характеристик	Жилой дом, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, земельный участок, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27
2	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Данные заказчика</li> <li>2. Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.</li> <li>3. Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.</li> <li>4. Выписка из ЕГРН от 27.10.2021 г.</li> </ol>
3	Имущественные права на Объект оценки	Жилой дом и Земельный участок принадлежат на праве общей долевой собственности
4	Правообладатель	Бондарева Светлана Юрьевна 1/2 доли Фомина Евгения Анатольевна 1/2 доли
5	Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
6	Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка имущества для определения стартовой цены на торгах
7	Вид определяемой стоимости	Рыночная
8	Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
9	Дата оценки	04 августа 2022 года
10	Дата составления отчета	04 августа 2022 года
11	Основание для проведения оценки	Договор № 75/1-22 от 28 июля 2022 года
12	Форма отчета	Письменная
13	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>• Федеральных стандартов оценки ФСО №№1, 2, 3, 7, утверждённых Приказами Минэкономразвития №№297, 297, 299 от 20.09.2015 г., №611 от 25.09.2014 г. соответственно.</li> </ul>
14	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка имущества для определения стартовой цены на торгах</li> </ul>

### 4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 4.1 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3

Заказчик	
1	<p>Данные заказчика</p> <p>ИП Гурченко Алексей Борисович ОГРН 304645035700028 ИНН 645000186437 КПП 645001001 СНИЛС 068-499-266-31</p>

## 4.2 Сведения об оценщике

Таблица 4

Параметр	Значение
Оценщик	Кабилов Альмир Робертович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член "Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Свободный оценочный Департамент саморегулируемая организация ""СВОД""", расположенное по адресу: Свердловская обл, г Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул Ткачей, д 23
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: "Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация Свободный оценочный Департамент саморегулируемая организация ""СВОД"" от 09.07.2014, регистрационный номер № 502
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Уфимский Государственный Авиационный Технический Университет, серия 02AA № 000082, выдан 10.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № TPL-2200222-96 от 04.07.2022 г., выданный организацией: Страховая компания ООО «АМТ Страхование». Страхование ответственности оценщика (оценщик: Кабилов Альмир Робертович). Период страхования с 06.07.2022 по 05.07.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 025355-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024
Местонахождение оценщика	Респ Башкортостан, Дюртюлинский р-н, село Асяново, ул Ш.Бабича, д 13, кв 14
Номер контактного телефона	+79270809567
Адрес электронной почты	detector2014@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	8
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 4.1 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Кабилов Альмир Робертович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

### 5.1 Ограничения, связанные с проведением оценки

- 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.
- Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте заключения, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит Оценщику и действительно исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета;
- Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, однако, Оценщик не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть;
- Размер вознаграждения не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где возможно, приводятся ссылки на источники информации;
- Оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности;
- Оценщику неизвестны документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении **оцениваемого объекта недвижимости**, ограничения (обременения), а также экологические загрязнения объекта, таким образом, оценка проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;
- Оценщик не несет ответственность за оценки состояния имущества дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций;
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком;
- Оценщик учитывал ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущественных прав на объект оценки;
- Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

## **5.2 Ограничения, связанные с использованием результатов оценки**

- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценщика, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников;
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика;
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что произведенный анализ и сделанные выводы не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- Мнение относительно стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

## **6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Работы производились в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. При составлении данного отчёта использовались следующие стандарты оценочной деятельности.

### **Федеральные стандарты**

В соответствии с законодательством России Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости оцениваемого объекта, подходов и методов оценки, а также при проведении оценки.

- Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ № 297,298,299 от 20.05.2015 г.

- Федеральный стандарт оценки № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611.

- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

## 7 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки;

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки;

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

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

**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;

**Агрегат (от лат. aggregatus – присоединенный)** – соединение для общей работы двух или нескольких разнотипных машин;

**Аналоги или идентичные объекты (товары, работы, услуги)** – объекты (товары, работы, услуги), имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров незначительные различия во внешнем виде таких товаров при сохранении совокупной эстетической завершенности объекта могут не учитываться. При определении идентичности объектов учитываются их физические характеристики, качество, функциональное назначение, страна происхождения и производитель, его деловая репутация на рынке и используемый товарный знак. При определении идентичности работ (услуг) учитываются характеристики подрядчика (исполнителя), его деловая репутация на рынке и используемый им товарный знак;

**Граница балансовой принадлежности** – линия раздела элементов систем и сооружений на них между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если разделение по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления невозможно, можно использовать разделение по эксплуатационной ответственности – по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем, устанавливаемой соглашением сторон;

**Даты в оценке** — дата, к которой относится мнение о стоимости, выраженное в итоговом документе. Если рассматривается состояние объекта до повреждения как события, то датой выявления состояния до повреждения является дата, предшествующая этому событию. Если рассматривается состояние поврежденного объекта, то датой выявления состояния после повреждения является дата, следующая за датой повреждения (наиболее часто указывается в качестве даты оценки). Также встречается состояние объекта на текущую дату, т. е. на дату осмотра объекта (текущее состояние объекта). Если рассматривается состояние восстановленного (замещенного) объекта, то датой восстановления (замещения) объекта является дата полного возмещения реального ущерба в натуре;

## 8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 5 Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Значение
Расположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27
Округ, микрорайон	микрорайон Совет-Квадже
Удаленность от локального центра	13,8 км до ул. Лазарева
Удаленность от береговой линии и морского пляжа (Черноморское побережье)	Не менее 800 м
Преобладающая застройка микрорайона	Частная жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая <sup>1</sup>
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая <sup>2</sup> , остановка общественного транспорта «Санаторий Пионер» — 410 метров, 5 мин. пешим шагом
Ближайшая ж/д станция	5 минут транспортом до ж/д станции «Дружба»; (1,6 км)
Престижность местоположения	Средняя <sup>3</sup> . Локальный район расположения объекта недвижимости пользуется умеренным спросом у покупателей.
Близость к скоростным магистралям <sup>4</sup>	260 м до ул. Сибирская
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Продуктовые магазины, супермаркет, аптека, автосервис, строительный магазин и т.д.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Достаточная. Основные объекты социальной инфраструктуры присутствуют в достаточном количестве.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет.
Дополнительная существенная информация	Нет.

**Вывод:** На основе обследования Объекта оценки, состояния инженерных сетей, транспортных потоков и других факторов местоположения оцениваемого объекта, позволяет охарактеризовать данную зону как пользующуюся **умеренным спросом** с целью **приобретения жилой недвижимости**.

<sup>1</sup> Оценщик руководствовался следующей шкалой: Хорошая – подъезд к объекту оценки осуществляется свободно, средняя – существуют небольшие ограничения в подъезде к объекту оценки, плохая – подъезд к объекту оценки существенно затруднен.

<sup>2</sup> Оценщик руководствовался следующей шкалой: Хорошая – осуществляется регулярное и частое транспортное сообщение, средняя – регулярное и умеренное транспортное сообщение, плохая – нерегулярное и редкое транспортное сообщение.

<sup>3</sup> Оценщик руководствовался следующей шкалой: Высокая – район пользуется повышенным спросом у покупателей, высокая ликвидность, средняя – район пользуется умеренным спросом у покупателей, средняя ликвидность, низкая – район пользуется низким спросом у покупателей, низкая ликвидность.

<sup>4</sup> По данным инструмента «Яндекс.Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). Подробная карта Сочи с детализацией до дома.

Графическая схема расположения объектов оценки представлена ниже<sup>5</sup>.

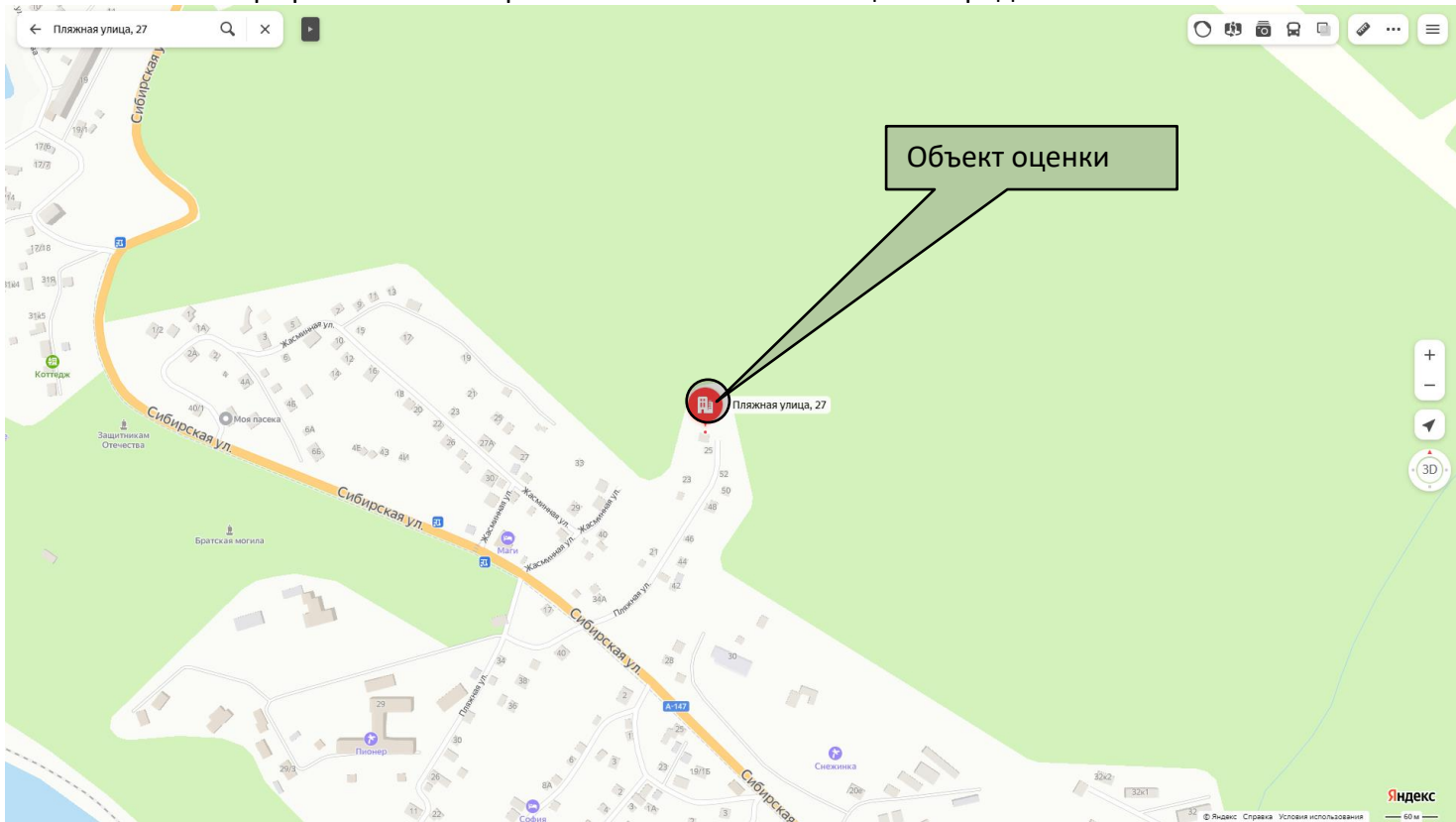


Рисунок 1

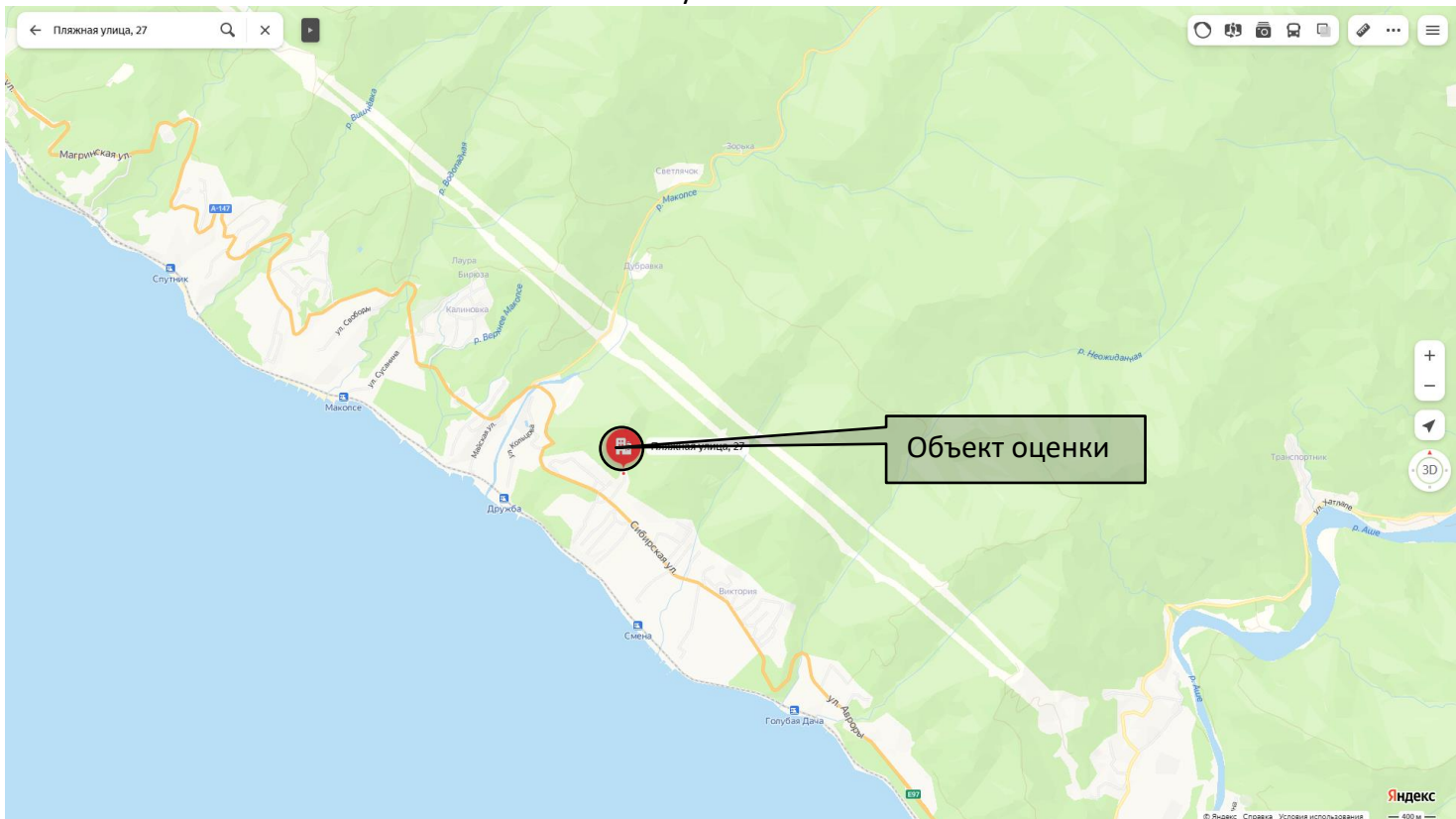


Рисунок 2

<sup>5</sup> [https://yandex.ru/maps/239/sochi/house/plyazhnaya\\_ulitsa\\_27/Z0AYdAVjSkUFQFppfXV4cnpmbQ==/?ll=39.224475%2C43.993367&z=18.23](https://yandex.ru/maps/239/sochi/house/plyazhnaya_ulitsa_27/Z0AYdAVjSkUFQFppfXV4cnpmbQ==/?ll=39.224475%2C43.993367&z=18.23)

### Графическая схема расположения согласно публичной кадастровой карте.<sup>6</sup>

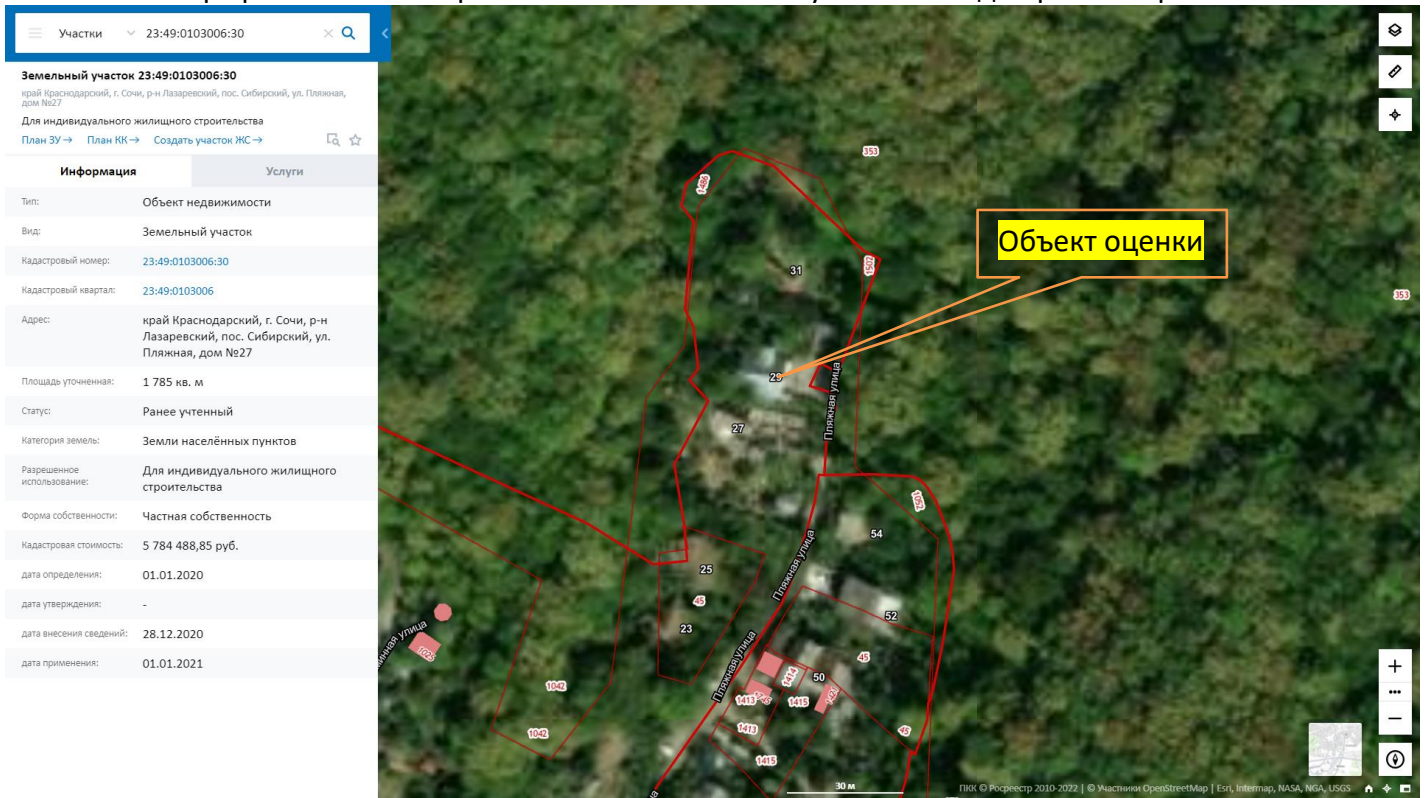


Рисунок 3

<sup>6</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.99357962136244,39.2236847370105/19/@2y1wwps9f?text=23%3A49%3A0103006%3A30&type=1&opened=23%3A49%3A103006%3A30>

## 8.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 6 Характеристика земельного участка кад. №23:49:0103006:30, площадью 1785 кв.м.

Показатель	Значение	Источник
Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Лазаревский, пос. Сибирский, ул. Пляжная, дом №27	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Вид права	Собственность	
Правообладатель	Бондарева Светлана Юрьевна 1/2 доли Фомина Евгения Анатольевна 1/2 доли	
Обременения	Не зарегистрировано	
Общая площадь, кв.м.	1785	
Кадастровый номер	23:49:0103006:30	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства	
Рельеф	С уклоном	
Первая линия	Нет	Осмотр
Электричество	Городские сети	Осмотр
Водоснабжение	Автономное	Осмотр
Канализация	Автономная	Осмотр
Газоснабжение	Отсутствует	Осмотр
Наличие строений	Да	Осмотр
Кадастровая стоимость, руб.	5 784 488,85	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г.
Состояние подъезда	Хорошее	Осмотр
Подъезд к участку возможен	С ул. Пляжная	

Таблица 7 Характеристика Жилого дома

Показатель	Значение	Источник
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. Выписка из ЕГРН от 27.10.2021 г.
Кадастровый номер	23:49:0103008:1113	
Вид права	Собственность	
Правообладатель	Бондарева Светлана Юрьевна 1/2 доли Фомина Евгения Анатольевна 1/2 доли	
Обременения	Не зарегистрировано	Осмотр
Год постройки	-	
Вид из окон	На придомовую территорию	
Физический износ	-	
Общая площадь жилого дома, кв.м.	175,4	Выписка из ЕГРН от 14.12.2021 г. Выписка из ЕГРН от 27.10.2021 г.
Жилая площадь, кв.м.	-	
Количество этажей	2	
Материал стен	Блочные (шлакоблок)	Осмотр
Материал перекрытий	Деревянные	Осмотр
Фундамент	Ж/бетонный	Осмотр
Внутренняя отделка	Обои, кафель, окраска	Осмотр
Полы	Кафель, деревянные	Осмотр
Окна	Деревянные створные	Осмотр
Двери	Металлическая, деревянные	Осмотр
Состояние объекта оценки	Среднее состояние, требует косметического ремонта	Осмотр
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Осмотр
Состояние подъезда	Хорошее	Осмотр
Отопление	Автономное	Осмотр
Водоснабжение	Автономное	Осмотр
Электричество	Центральное	Осмотр
Канализация	Автономная	Осмотр
Горячее водоснабжение	Автономное	Осмотр
Газоснабжение	Баллонное	Осмотр
Данные о перепланировке Наличие осуществлённой перепланировки	-	Осмотр
Подъезд к дому возможен	С ул. Пляжная	Осмотр

## 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Таблица 8

Возможные варианты НЭИ	Тест на НЭИ		
	Проверка на соответствие действующему законодательству	Проверка на физическую осуществимость	Проверка на экономическую целесообразность
Текущее использование	+	+	+
Торговое использование	-	-	-
Складское использование	-	-	-
Промышленное использование	-	-	-

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является его текущее использование как Жилого дома.

## 10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с ФСО №3, ФСО №7 проводится анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Был произведён сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

### 10.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

10.2 О текущей ситуации в российской экономике на 1 июня 2022 года

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г).

Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и

средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

**6. В апреле продолжилось снижение кредитной активности.** Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

**7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года** (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно **растут доходы бюджетной системы** (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. **профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей**, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель.22	январь-апрель.22 / январь-апрель.20	апрель.22	апрель.22 / апрель.20	кв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	1,7	4,0	-3,0	7,2	3,5	1,3	4,1	5,6	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3	-2,7
Сельское хозяйство	2,3	2,2	3,2	2,9	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0	1,3
Строительство	5,6	10,7	7,9	18,2	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9	0,7
Розничная торговля	0,1	7,0	-9,7	23,1	3,6	2,2	5,7	3,2	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	-3,2
Платные услуги населению	9,1	14,4	3,1	60,2	11,2	7,5	11,8	14,8	14,1	10,5	14,0	48,9	-6,0	-14,6
Общественное питание	2,6	18,8	-6,4	110,6	5,9	-0,1	8,9	9,4	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7	-22,4
Грузооборот транспорта	1,6	3,5	-5,9	0,0	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5	-4,9
Инвестиции в основной капитал	12,8 <sup>2</sup>	16,5 <sup>2</sup>			12,8				7,7	7,6	7,9	11,0	3,3	-0,5
Промышленное производство	3,9	4,5	-1,6	5,4	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	-1,6	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0	-6,5
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	-2,1	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7	1,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	-	-	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5 <sup>3</sup>	2,8	2,0	5,5	1,6	3,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	15,0 <sup>2</sup>	23,3 <sup>2</sup>	-	-	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5 <sup>3</sup>	11,3	9,0	11,8	7,2	7,3
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0 <sup>2</sup>	-4,8 <sup>2</sup>	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8	-1,4
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2 <sup>2</sup>	-5,2 <sup>2</sup>	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0	-2,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,3	0,5	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4	-0,6
млн чел.	74,7	-	74,9	-	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0	74,9
млн чел. (SA)	75,2	-	75,1	-	75,2	75,0	75,3	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	-
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>январь-апрель.22</b>	<b>январь-апрель.22 / январь-апрель.20</b>	<b>апрель.22</b>	<b>апрель.22 / апрель.20</b>	<b>кв22</b>	<b>март.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>январь.22</b>	<b>2021</b>	<b>IVкв21</b>	<b>IIIкв21</b>	<b>IIкв21</b>	<b>Iкв21</b>	<b>2020</b>
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,9	2,3	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6	-1,9
млн чел.	71,6	-	71,9	-	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6
млн чел. (SA)	72,1	-	72,2	-	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-24,6	-15,2	-22,9	-29,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	24,7
млн чел.	3,1	-	3,0	-	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2	4,3
млн чел. (SA)	3,1	-	3,0	-	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,0	-	60,2	-	60,0	60,0	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	4,2	-	4,0	-	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8
	4,1	-	4,0	-	4,1	4,0	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Данные за январь-март 2022 г.

<sup>3</sup> Уточненные данные за 2021 г.

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_1\\_iyunya\\_2022\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_1_iyunya_2022_goda.html)

### **О текущей ценовой ситуации. 1 июня 2022 г.**

За неделю с 21 по 27 мая 2022 г. цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г). Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

#### *Потребительская инфляция с 21 по 27 мая*

1. За неделю с 21 по 27 мая цены не изменились (0,00% после снижения на -0,02% неделей ранее). С начала месяца (за период с 1 по 27 мая) инфляция составила 0,13%, как и неделей ранее, что по-прежнему является минимальным темпом роста с 1999 года. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижение и по состоянию на 27 мая составили 17,35% г/г (на 20 мая: 17,51% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,15%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-2,58%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен увеличились (0,23%), вместе с тем отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо, свинина).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен увеличились до +0,06%. На отчетной неделе фиксируется ускорение роста цен на бытовую химию и предметы личной гигиены. Вместе с тем снизились цены на легковые автомобили (-0,04%), электро- и бытовые приборы (-0,18%), строительные материалы (-0,44%), медикаменты (-0,20%). На автомобильный бензин цены продолжают снижаться двенадцатую неделю подряд (-0,06%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,22% (снижение на -0,17% неделей ранее) при удорожании услуг внутреннего туризма на +1,36%.

#### *Мировые рынки*

5. На неделе с 20 по 27 мая на мировых рынках продовольствия цена сои выросла на 1,6%, пальмового масла – на 5,9%, говядины и свинины – на 8,2% и 1,4% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -7,2% до +8,9%, в среднем за апрель – от -10,5% до +1,0%). Стоимость пшеницы во Франции и кукурузы стабилизировалась (+2,5% и -2,0% неделей ранее; +2,0% и +5,2% в апреле).

Подешевели пшеница в Чикаго – на 1,0%, сахар-сырец – на 1,7% и соевое масло – на 1,7% (от -8,4% до +4,1% на прошлой неделе; от -4,8% до +3,9% в апреле).

В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 23,5%.

6. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе котировки смешанных и азотных удобрений снизились на 0,4% и 10,7% (+0,8% и +1,3% неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле). В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 36,5% и 71,1%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду, металлический лом и арматуру выросли в среднем на 1,5%, на плоский прокат – не изменились. Неделей ранее металлический лом подорожал на 0,5%, арматура – подешевела на 1,4%, стоимость железной руды и проката оставалась стабильной. В целом за апрель цена железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), а металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%). В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на арматуру выросла на 8,6%, на железную руду, металлический лом и плоский прокат – уменьшилась в среднем на 15,5%.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 МАЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 27 мая							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	21 - 27 май	14 - 20 май	на 27 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>100,0</b>	<b>17,35</b>	<b>0,13</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,02</b>	<b>11,82</b>	<b>1,56</b>	<b>0,74</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>38,1</b>	<b>19,69</b>	<b>0,08</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,08</b>	<b>13,20</b>	<b>2,87</b>	<b>0,96</b>
- без плодоовощной продукции	33,5	19,08	0,79	0,23	0,13	11,93	3,40	0,68
- плодоовощная продукция	4,6	24,45	-4,47	-2,58	-1,45	22,45	-0,35	2,94
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>35,6</b>	<b>19,68</b>	<b>0,14</b>	<b>0,06</b>	<b>0,02</b>	<b>13,63</b>	<b>0,53</b>	<b>0,74</b>
- без бензина	31,3	21,67	0,18	0,08	0,03	15,47	0,62	0,80
- бензин автомобильный	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>13,3</b>	<b>9,17</b>	<b>0,10</b>	<b>0,22</b>	<b>-0,17</b>	<b>2,02</b>	<b>0,20</b>	<b>0,23</b>
<b>Услуги (апрель)</b>	<b>26,3</b>	<b>10,87</b>	-	-	-	-	1,07	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>								
<b>Мясо и птица</b>								
Баранина	0,1	12,23	0,98	0,43	0,17	8,25	2,41	2,69
Говядина	0,7	24,73	0,89	0,17	0,29	13,71	2,28	1,08
Куры	1,0	13,73	-0,89	-0,38	-0,34	3,22	2,91	0,29
Свинина	0,8	11,31	-1,03	-0,55	-0,32	1,92	-0,20	2,01
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>								
Рис	0,2	39,43	2,58	0,87	0,52	28,50	8,68	0,05
Хлеб	0,7	18,10	0,98	0,27	0,22	10,38	2,83	0,52
Пшено	0,0	11,87	1,13	0,21	0,28	9,97	3,80	-0,43
Мука	0,8	26,61	0,74	0,01	-0,08	14,96	2,89	0,52
Крупа гречневая	0,2	43,04	0,69	-0,27	0,34	20,77	5,15	2,71
<b>Прочие продовольственные товары</b>								
Соль	0,1	33,85	3,35	0,80	0,79	28,32	6,10	0,31
Рыба	0,2	8,62	0,57	0,37	-0,20	6,62	1,87	1,19
Масло подсолнечное	0,4	18,20	1,84	0,29	0,55	13,41	3,87	1,61
Чай	0,2	27,76	1,98	0,29	0,65	23,78	7,43	0,51
Молоко	1,0	24,42	0,91	0,23	0,14	14,16	4,26	0,28
Масло сливочное	0,7	26,35	0,73	0,12	0,12	14,97	3,84	0,60
Вермишель	0,1	28,36	0,22	-0,28	0,21	18,88	4,16	0,27
Сахар	0,4	61,73	-3,10	-0,93	-0,81	46,60	0,19	0,32
Яйца	0,6	-5,22	-11,90	-3,04	-3,61	-11,76	-1,29	-6,82
<b>Детское питание</b>								
Смеси сухие молочные	0,05	19,41	3,46	1,10	0,49	16,85	3,65	0,70
Консервы мясные	0,01	22,06	1,74	0,82	0,28	13,88	3,04	0,28
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,84	1,91	0,31	0,54	15,81	3,52	1,20
Консервы овощные	0,02	24,62	1,40	-0,04	0,23	17,54	4,35	0,95
<b>Фруктово-овощная продукция</b>								
Картофель	0,4	38,93	10,17	2,13	2,77	40,54	9,92	15,41
Яблоки	0,6	24,79	6,00	0,98	1,98	40,08	10,65	0,14
Лук	0,1	60,28	10,49	0,95	3,41	86,25	8,70	11,31
Морковь	0,1	25,19	-1,84	-0,74	-0,80	58,23	8,30	18,75
Капуста	0,2	118,59	-17,82	-4,37	-6,16	36,75	-6,41	25,18
Томаты	0,5	20,03	-14,06	-7,96	-4,32	16,27	-14,18	-8,32
Огурцы	0,6	-13,33	-26,31	-12,28	-9,42	-29,72	-6,04	-7,89
<b>Основные непродовольственные товары</b>								
Автомобиль отечественный	0,9	44,97	0,01	0,00	0,00	28,64	0,20	2,19
Бензин	4,4	5,36	-0,19	-0,06	-0,08	0,49	-0,20	0,30
Автомобиль иностранный	2,4	49,82	0,40	-0,06	0,32	38,65	3,26	1,19
Медикаменты	2,2	11,28	-1,43	-0,20	-0,31	13,40	-0,88	0,32
Строительные материалы	1,2	-	-1,87	-0,44	-0,73	4,84	1,69	4,99
*по сопоставимому перечню услуг								

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 27 МАЯ

	2022 г.									21/20
	с начала мая	27.05.2022	20.05.2022	20 - 27 мая	13 - 20 мая	май (с нач. года)	май (а/а)	май (м/м)	апрель (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,6	425	429	-1,0	0,1	50,2	62,5	7,1	-4,8	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	5,3	445	444	0,1	2,5	40,5	60,0	2,5	2,0	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	306	307	-0,2	-2,0	31,0	13,4	0,3	5,2	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	7,3	568	558	1,7	4,2	14,2	18,0	-0,9	2,0	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,4	432	440	-1,7	4,1	3,9	12,2	-1,9	2,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,8	636	627	1,6	3,6	30,4	5,5	-1,2	-0,1	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1754	1784	-1,7	-8,4	41,3	23,9	5,1	3,9	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,4	934	913	2,3	-3,9	16,5	18,8	8,8	-5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-3,7	1700	1605	5,9	-7,2	30,3	35,1	3,9	-10,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,9	3655	3379	8,2	-3,2	-0,6	16,0	0,3	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,4	2434	2400	1,4	8,9	35,5	-7,2	0,4	1,0	53,3
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	29,8	28,1
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-12,6	765	768	-0,4	0,8	5,7	36,5	-17,1	0,5	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-11,6	570	638	-10,7	1,3	-25,5	71,1	-20,4	-8,2	113,3
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	5,1	143	140	2,1	0,2	35,1	-22,8	0,3	11,0	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-21,8	485	482	0,6	0,5	3,6	-1,3	-21,6	-1,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-14,0	805	790	1,8	-1,4	15,0	8,6	-13,5	3,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-11,4	745	746	-0,1	-0,1	-2,5	-22,5	-10,9	-1,7	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-5,9	2872	2946	-2,5	5,7	2,3	16,6	-12,4	-7,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-3,2	9459	9422	0,4	2,9	-2,7	-8,0	-8,0	-0,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-11,0	28284	27973	1,1	2,6	36,3	59,4	-15,3	-11,7	33,3

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_ceno\\_voy\\_situacii\\_1\\_iyunya\\_2022\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_ceno_voy_situacii_1_iyunya_2022_goda.html)

Первый после расширения санкций опрос ЦБ выявил резкое ухудшение прогнозов аналитиков по основным экономическим показателям<sup>7</sup>. В 2022 году они ждут снижения ВВП на 8%, инфляцию на уровне 20% и среднегодовой курс доллара в 110 руб. В мартовском опросе регулятора приняли участие экономисты 18 организаций, среди которых отечественные Газпромбанк, «Открытие», Sber CIB, американские Goldman Sachs и J.P.Morgan, а также исследовательские институты («Центр развития» НИУ ВШЭ, «Сколково-РЭШ»), рейтинговые агентства (АКРА, «Эксперт РА»), авторы профильных Telegram-каналов (МММ, «Твердые цифры»).

По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ.

Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. Это на 14,5 процентного пункта выше, чем их февральские ожидания. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за шесть лет значения — 10,4%, писал РБК. В целом за февраль цены выросли на 1,2% (к уровням января).

24 февраля началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.

**Вывод:** Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки имеет влияние на рынок недвижимости. Такой эффект может выражаться как непосредственно, так и косвенно, при этом может различаться и «время отклика» игроков рынка недвижимости на макроэкономические факторы. Сильная зависимость российской экономики от мировых цен на энергоресурсы показывает шаткость финансового состояния страны, а в итоге, и отсутствие стабильности на рынке недвижимости. Непосредственно на рынок недвижимости влияет общая платежеспособность населения. На фоне текущих событий на Украине и экономическое блокады России в ближайшие месяцы ожидается значительное снижение платежеспособности населения, значительное падение деловой активности, что негативно скажется на рынке купле-продажи недвижимости.

<sup>7</sup> <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

### 10.3 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Показатели	4 месяца 2022 года		4 месяца 2021 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<b>Экономический рост</b>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,1 <sup>1)</sup>		104,2 <sup>1)</sup>	
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,7	X	104,8
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	76,5	102,1	66,0	98,0
Объем строительных работ, млрд. руб.	71,5	90,0	69,5	88,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 659,0	в 2,3 р.	1 179,7	94,3
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	958,2	100,4	780,2	103,1
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	813,7	102,2	651,0	97,7
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	625,2	99,2	550,5	117,5
Оборот общественного питания, млрд. руб.	25,7	99,0	23,5	130,6
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	231,2	106,4	204,2	112,5
<b>Инфляция</b>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	113,2	X	106,0
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	111,3	X	103,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	118,9	X	112,9
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	113,3	X	106,0
<b>Уровень жизни населения</b>				
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата (оценка), руб.	44 451	113,8	39 060	106,2
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,5	X	100,2
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	15,7	24,2	65,2	в 3,7р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,6	X	1,8	X

Источник: <https://neweconomy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/216274>

Макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости в Краснодарском крае.

Таблица 1.

<b>Фактор</b>	<b>Влияние</b>
<b>Мировые цены на энергоносители</b>	Рост мировых цен на энергоносители - приток капитала на рынок недвижимости из нефтегазодобывающей отрасли, рост стоимости недвижимости
<b>ВВП страны, субъекта</b>	Рост ВВП страны, субъекта – рост стоимости недвижимости
<b>Инфляция</b>	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
<b>Кредитные ставки</b>	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
<b>Разрешения на застройку, объемы строительства</b>	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

**Выводы.**

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе имеет влияние на рынок недвижимости. Такой эффект может выражаться как непосредственно, так и косвенно, при этом может различаться и «время отклика» игроков рынка недвижимости на макроэкономические факторы. Сильная зависимость российской экономики от мировых цен на энергоресурсы показывает шаткость финансового состояния страны, а в итоге, и отсутствие стабильности на рынке недвижимости. Непосредственно на рынок недвижимости влияет общая платежеспособность населения. Сделки с недвижимостью относятся к категории дорогих и необязательных, поэтому повышение активности на этом рынке является отражением увеличения свободных денежных масс у населения страны.

## 10.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В соответствии с данными право подтверждающих документов, оцениваемый объект, площадью 175.4 кв.м, кадастровый №23:49:0103008:1113, является индивидуальным 2-х этажным жилым домом, с земельным участком, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, что соответствует результатам визуального осмотра.

Согласно заданию на оценку, необходимо **определить рыночную стоимость жилого дома с учетом земельного участка**, поэтому в таблице 10, оценщик принял решение проанализировать предложения по продаже **индивидуальных жилых домов с земельными участками** в Лазаревском районе г. Сочи. На момент проведения оценки, оценщик располагал информацией о цене предложений по аналогичным объектам недвижимости, информация о которых имелась в открытом доступе.

Таблица 10

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание	Источник информации	Стоимость,	Стоимость, кв. м., руб.
1	Краснодарский край, Сочи, мкр Вишнёвка, Майкопская улица, 3	Продаётся 2-этажный дом, 135 м <sup>2</sup> , земельный участок 12 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1576601736">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1576601736</a>	7 300 000	54 074
2	Краснодарский край, Сочи, мкр Вишнёвка, улица Свободы, 26	Продаётся 3-этажный дом, 120 м <sup>2</sup> , земельный участок 15 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772965">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772965</a>	9 450 000	78 750
3	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Майская улица, 25	Продаётся 2-этажный дом, 120 м <sup>2</sup> , земельный участок 5 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568773053">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568773053</a>	12 600 000	105 000
4	Краснодарский край, Сочи, Казанская улица, 5	Продаётся 2-этажный дом, 200 м <sup>2</sup> , земельный участок 8 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772957">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772957</a>	12 600 000	63 000
5	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица	Продаётся 2-этажный дом, 122.5 м <sup>2</sup> с участком 3,98 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1527233756">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1527233756</a>	16 200 000	132 245
6	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Майская улица	Продаётся 2-этажный дом, 200 м <sup>2</sup> с участком 8,6 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1526077168">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1526077168</a>	20 000 000	100 000
7	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, улица Есенина, 13	Продаётся 3-этажный дом, 320 м <sup>2</sup> , земельный участок 6 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772975">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568772975</a>	15 000 000	46 875
8	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, улица Куприна, 9	Продаётся 2-этажный дом, 159 м <sup>2</sup> , земельный участок 3 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1456843814">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1456843814</a>	10 500 000	66 038
9	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Греческая улица, 13А	Продаётся 2-этажный дом, 240 м <sup>2</sup> , земельный участок 7 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1518190405">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1518190405</a>	17 000 000	70 833
10	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Пляжная улица	Продаётся 2-этажный дом, 68 м <sup>2</sup> на участке 6 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568773134">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1568773134</a>	8 500 000	125 000
11	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Жасминная улица	Продаётся 1-этажный дом, 75 м <sup>2</sup> , земельный участок 7 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1576364156">https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1576364156</a>	8 500 000	113 333
12	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, микрорайон Вишнёвка, Республиканская ул.	Дом 184 м <sup>2</sup> на участке 9 сот.	<a href="https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/dom_184_m_na_uchastke_9_sot_475732058">https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/dom_184_m_na_uchastke_9_sot_475732058</a>	18 999 000	103 255
13	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, Казанская ул., 28	Коттедж 220 м <sup>2</sup> на участке 6 сот.	<a href="https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/kottedzh_220m_na_uchastke_6sot_898285913">https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/kottedzh_220m_na_uchastke_6sot_898285913</a>	14 500 000	65 909
14	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, микрорайон Совет-Квадже	Дом 142,6 м <sup>2</sup> на участке 6,7 сот.	<a href="https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/dom_1426m_na_uchastke_67sot_2450830489">https://www.avito.ru/sochi/doma_dac_hi_kottedzhi/dom_1426m_na_uchastke_67sot_2450830489</a>	13 600 000	95 372

На основании проведенной выборки объектов-аналогов, цена 1 кв. м. объекта оценки находится в диапазоне от 46 000 руб. до 132 000 руб., Среднее значение – 87 000 руб./кв. м.

Факторы влияющие на стоимость: Общая площадь дома, **площадь входящего в состав земельного участка**, расположение относительно береговой линии, основной автодороги и объектов соц. инфраструктуры, коммуникации, качество ремонта/отделки, вид из окна, год постройки, материал стен, архитектурно - планировочные решения и т.д.

## 10.5 Анализ рынка незастроенных земельных участков

Чтобы проанализировать фактор влияния стоимости земельного участка на стоимость единого объекта недвижимости (Индивидуальный жилой дом + земельный участок), в таблице 11 приведены примеры и анализ цен предложений по продаже **незастроенных земельных участков** в Лазаревском районе г. Сочи. На момент проведения оценки, оценщик располагал информацией о цене предложений по аналогичным объектам недвижимости, информация о которых имелась в открытом доступе.

Таблица 11

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание	Источник информации	Стоимость, руб	Стоимость, 1 сотки, руб.
1	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица, 3 р-н Лазаревский	Продаётся участок, 12,46 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1575634440">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1575634440</a>	10 000 000	802 568
2	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Греческая улица р-н Лазаревский	Продаётся участок, 14 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1518190406">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1518190406</a>	10 500 000	750 000
3	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, улица Кольцова р-н Лазаревский	Продаётся участок, 8,4 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1468909696">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1468909696</a>	8 400 000	1 000 000
4	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже р-н Лазаревский	Продаётся участок, 15 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1516999274">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1516999274</a>	7 000 000	466 667
5	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица, уч5 р-н Лазаревский	Продаётся участок, 6,3 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1557394255">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1557394255</a>	7 700 000	1 222 222
6	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, улица Радищева р-н Лазаревский	Продаётся участок, 6 сот., Садовый	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520217621">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520217621</a>	2 800 000	466 667
7	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Майская улица, 13А р-н Лазаревский	Продаётся участок, 7,5 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1468909659">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1468909659</a>	5 700 000	760 000
8	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Майская улица р-н Лазаревский	Продаётся участок, 7,5 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1518190407">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1518190407</a>	5 800 000	773 333
9	Краснодарский край, Сочи, мкр Макопсе, Греческая улица р-н Лазаревский	Продаётся участок, 5 сот., ИЖС	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1558263359">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1558263359</a>	4 500 000	900 000
10	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже р-н Лазаревский	Продаётся участок, 5,6 сот.	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520796798">https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520796798</a>	2 400 000	428 571
11	Краснодарский край, Сочи, микрорайон Макопсе, Греческая ул., 14/1 р-н Лазаревский	Участок 3,5 сот. (ИЖС)	<a href="https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_2406937397">https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_izhs_2406937397</a>	1 800 000	514 286
12	Краснодарский край, Сочи, микрорайон Совет-Квадже р-н Лазаревский	Участок 6,3 сот. (ИЖС)	<a href="https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2317713360">https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_2317713360</a>	6 500 000	1 031 746
13	Краснодарский край, Сочи, микрорайон Совет-Квадже, Пляжная ул., 18 р-н Лазаревский	Участок 7 сот. (ИЖС)	<a href="https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2124091348">https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2124091348</a>	6 300 000	900 000
14	Краснодарский край, Сочи, микрорайон Совет-Квадже р-н Лазаревский	Участок 5,2 сот. (ИЖС)	<a href="https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot_izhs_2505842171">https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot_izhs_2505842171</a>	5 500 000	1 057 692

На основании проведенной выборки объектов-аналогов, цена 1 сотки земельного участка находится в диапазоне от 428 000 руб. до 1 222 000 руб., Среднее значение – 790 000 руб./сотка.

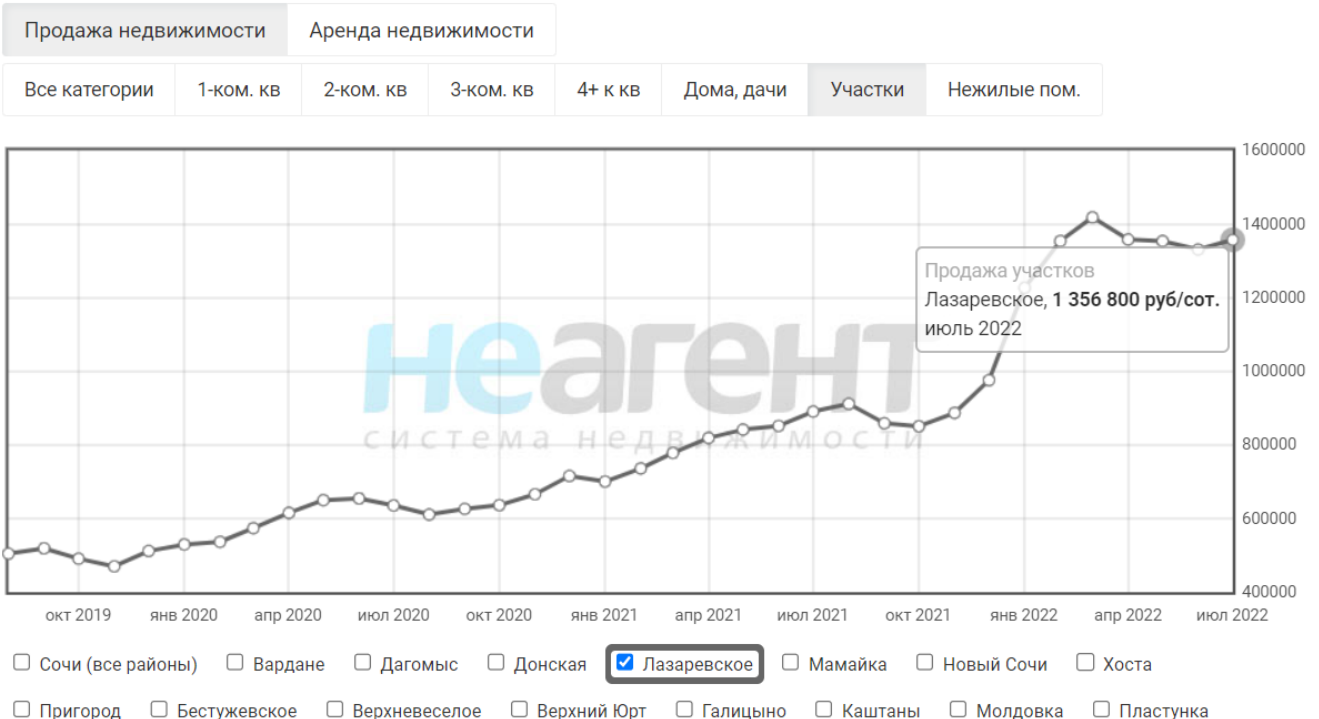
Факторы влияющие на стоимость: **Площадь земельного участка**, расположение относительно береговой линии, основной автодороги и объектов соц. инфраструктуры, возможность подключения коммуникаций, видовые характеристики, рельеф, конфигурация, наличие подъездных путей.

## 10.6 Статистика рынка объекта оценки:

Статистика средней стоимости продажи квадратного метра домов на вторичном рынке в г. Сочи, мкрн. Лазаревское, по состоянию на июль 2022 год.<sup>8</sup>



Статистика средней стоимости продажи 1 сотки участков на рынке в г. Сочи, мкрн. Лазаревское, по состоянию на июль 2022 год.<sup>9</sup>



<sup>8</sup> <https://neagent.info/sochi/statistic/prodazha/prodam-dom/#lazarevskoe>

<sup>9</sup> <https://neagent.info/sochi/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#lazarevskoe>

## 11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В общем виде, процесс оценки можно представить в виде следующей последовательности действий:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

### 11.1 Применение подходов к оценке

Традиционных подходов к оценке три:

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

Метод капитализации доходов – представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Расчеты проводятся по формуле:

Формула 1

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где ЧОД – чистый операционный доход;  
K – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- определение ставки капитализации;
- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение действительного валового дохода (ДВД);
- определение чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение стоимости объектов в текущем состоянии.

Метод дисконтирования денежных потоков — определение стоимости имущества суммированием текущих стоимостей ожидаемых от него потоков дохода. Расчеты проводятся по формуле:

Формула 2

$$PV = \frac{CF_1}{1+DR} + \frac{CF_2}{(1+DR)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+DR)^n} + \frac{FV}{(1+DR)^n},$$

где PV— текущая стоимость;

CF<sub>n</sub>— доход n-го периода;

FV— реверсия (расчет величины стоимости имущества в постпрогнозный период);

DR — ставка дисконтирования;

n — последний год прогнозного периода.

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

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

## 11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

### Выбор метода в рамках сравнительного подхода.

Принимая во внимание достаточное количество рыночной информации об объектах-аналогах, оценщик пришел к заключению о целесообразности использования в рамках сравнительного подхода метода сравнительного анализа сделок.

### Отказ в использовании доходного подхода.

Принимая во внимание то, что объектом оценки является Жилой дом не являющееся коммерческим объектом и не предполагающим его использование в коммерческих целях, было принято решение отказаться от данного метода.

### Отказ в использовании затратного подхода.

Целью настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки. Рыночную стоимость объекта оценки наиболее адекватно будет отражать метод сравнительного анализа продаж, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени сделки с аналогичными объектами, сложившуюся конъюнктуру и мотивацию продавца и покупателя на открытом конкурентном рынке, поэтому, было принято решение отказаться от данного метода.

## 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - подход к оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предположении, что сделки купли-продажи (аренды) на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена (арендная ставка), которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель (арендатор) за аналогичный по качеству и полезности объект.

Все методы Сравнительного подхода определяются как для полного комплекса прав на объект недвижимости, так и для определения рыночной арендной платы объекта недвижимости в целом, учитывая все особенности объекта оценки.

Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: методом моделирования рыночного ценообразования (массовая оценка) и методом сравнительного анализа сделок (индивидуальная оценка).

В целях индивидуальной оценки применяется метод сравнительного анализа сделок.

Метод сравнительного анализа сделок основывается на сравнении цены продажи оцениваемого объекта с ценой продажи сопоставимых объектов, которые недавно были предложены на рынке, с внесением корректировок по тем их параметрам, по которым оцениваемый объект и сопоставимые объекты отличаются друг от друга.

Сопоставимыми объектами при этом являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

**1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.**

Для расчета величины рыночной стоимости на дату оценки Оценщиком отобрана информация об объектах-аналогах, сопоставимых с оцениваемым объектом: [жилье дома в Лазаревском р-не, г. Сочи](#).

Для выбора объектов-аналогов Оценщик анализировал данные риэлтерских фирм и собственников объектов, данные информационных порталов о коммерческой недвижимости <http://www.vestum.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://domclick.ru/>, <https://sochi.cian.ru/> и другие сайты.

Оценщиком было отобрано 3 аналога, наиболее сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Информация по объектам-аналогам представлена в таблице ниже.

**2) Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.**

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана стоимость объекта недвижимости в рублях в расчете на 1 кв. м общей площади помещения. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению Оценщиков, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

**3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.**

В результате проведенного анализа информации по отобранным объектам-аналогам оценщики пришли к выводу, что объекты – аналоги могут быть признаны сопоставимыми с Объектом оценки. Существующие различия между ними могут быть устранены путем внесения корректировок, где это необходимо.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- **Поправка на цену** – поправка, учитывающая отличие цены предложения от цены сделки. Вносится до начала внесения всех остальных поправок (корректировок);

**Последовательные корректировки**

- **Передаваемые права** (обременение объекта договорами аренды, сервитута и общественные обременения, права на земельный участок в составе объекта);
- **Условия финансирования** (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- **Условия сделки** (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);
- **Время продажи** - изменение цен во времени;

**Независимые корректировки**

- **Местоположение** (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, удаленность от метро, качество окружения);
- **Физические характеристики** (характеристики помещения, размеры и материалы сооружений, износ и потребность в ремонте сооружений, состояние окружающей застройки);
- **Вид использования** (соответствие текущего использования объекта недвижимости его наиболее эффективному использованию);
- **Экономические характеристики** (возможности ресурсосбережения, соответствие объекта принципу наиболее эффективного использования);
- **Сервис и дополнительные элементы** (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса);
- **Расходы, сделанные сразу же после покупки** (затраты на перепрофилирование объекта недвижимости).

**Последовательные корректировки** определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок и выполняются последовательно - каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость

**Независимые корректировки** - выполняются в любом порядке.

**4) Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.**

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Элементы сравнения это – характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода подобраны наиболее приближенные аналоги сравнения, которые представлены в таблице.

**В таблице 9, представлены 3 объекта-аналога, которые расценены как достаточно показательные для того, чтобы адекватно определить стоимость Жилого дома посредством метода прямого сравнительного анализа продаж. Сравнительный анализ объектов аналогов с объектом оценки приведен в таблице.**

**Таблица 9 Отобранные объекты-аналоги, сравнительный анализ<sup>10</sup>**

Информация об объектах-аналогах	Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
	Источники информации		-	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/suburban/27562422">https://sochi.cian.ru/sale/suburban/27562422</a> 7/	<a href="https://sochi.cian.ru/sale/suburban/25716527">https://sochi.cian.ru/sale/suburban/25716527</a> 4/
Местоположение		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Совет-Квадже, Виктория ЖСТ, Дом 288,7 м² на участке 4 сот.	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Вишневка, ул. Бехтерева, 11/1, Дом 331,8 м² на участке 6 сот.	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица, 16, Дом 96 м² на участке 3 сот.
Площадь жилого дома кв.м.		175,4	288,7	331,8	96,0
Площадь земельного участка кв. м		1 785,0	400,0	600,0	300,0
Цена предложения (жилой дом с учетом земельного участка), руб.		Определяется	14 000 000	16 500 000	5 300 000
Цена предложения (жилой дом с учетом земельного участка), руб./кв. м		Определяется	48 493	49 729	55 208
<b>Расчет рыночной стоимости Объекта оценки</b>					
№ п.п.	Группы факторов элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
1	Поправка на стоимость земельного участка руб.	-	-1 425 200	-2 137 800	-1 068 900
	Скорректированная стоимость жилого дома, без учета стоимости земельного участка, руб.	-	12 574 800	14 362 200	4 231 100
	Скорректированная стоимость 1 кв.м жилого дома, без учета стоимости земельного участка, руб.	-	43 557	43 286	44 074
2	Поправка на цену (торг)		Предл-е	Предл-е	Предл-е
	Величина корректировки	%	-8,00	-8,00	-8,00
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
3	Передаваемые права	Долевая собствен-ть	Собственность	Собственность	Собственность
	Величина корректировки	%	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
4	Условия сделки	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
5	Дата предложения	-	Август 2022	Август 2022	Август 2022
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
6	Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Совет-Квадже, Виктория ЖСТ, Дом 288,7 м² на участке 4 сот.	Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Вишневка, ул. Бехтерева, 11/1, Дом 331,8 м² на участке 6 сот.	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица, 16, Дом 96 м² на участке 3 сот.
	Величина корректировки	%	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
7	Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
	Величина корректировки	%	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная стоимость, руб./		40 072	39 823	40 548
8	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Отличное состояние (комфортный)	Хорошее состояние (современный)	Требуется косметический ремонт
	Величина корректировки	руб.	-8 381	-4 570	0
	Скорректированная стоимость, руб./		31 691	35 253	40 548
9	Материал стен	Шлакоблоки (блочный)	Оцилиндрованное бревно	Шлакоблоки (блочный)	Кирпичный
	Величина корректировки	%	2,0	0	-16,0
	Скорректированная стоимость, руб./		32 492	35 253	34 060
10	Количество этажей (этажность)	2 этажа	3 этажа	3 этажа	3 этажа
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		32 492	35 253	34 060
11	Продажа с мебелью/техникой	-	Да	Да	Да
	Величина корректировки	%	-2	-2	-2
	Скорректированная стоимость, руб./		31 691	34 457	33 249
12	Корректировка на площадь	175,4	288,7	331,8	96,0
	Величина корректировки	%	7,28	9,40	-8,15
	Скорректированная стоимость, руб./		34 608	38 200	29 944
13	Коммуникации	ЭВК	ЭВК	ЭВК	ЭВК
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		34 608	38 200	29 944
14	Категории земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		34 608	38 200	29 944
15	Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Величина корректировки	%	-11	-11	-11
	Скорректированная стоимость, руб./		30 200	33 819	25 484
Вес (рейтинг надежности)			0,33	0,34	0,33
Взвешенная стоимость (произведение =			9 966	11 498	8 410
Сумма взвешенных стоимостей				29 874	
Общий вес				1,00	
Стоимость 1 кв. м		29 874,00			
Общая площадь объекта		175,4			
Стоимость оцениваемого объекта, руб.		5 239 900			

<sup>10</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

С учетом округления, руб.	5 240 000	Округлять до 1000
---------------------------	-----------	-------------------

### Описание корректировок

Для объектов аналогов действует общее правило – чем больше сумма корректировок по модулю, больше накопленная ошибка, которая неизбежно возникает при выполнении любых расчетов, и следовательно, меньше доверия к такому объекту аналогу. Для учета различного доверия к объектам аналогам Оценщиком были рассчитаны специальные коэффициенты – веса. Расчеты выполнялись по следующей формуле

Формула 3

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 -го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

**1. Поправка на стоимость земельного участка – денежная поправка, отражающая долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта.** При оценке недвижимого имущества, в состав которого входят также права на земельный участок, данная поправка является наиболее целесообразной, т.к. вычитая стоимость земельного участка из стоимости предложения единого объекта недвижимости, исключается необходимость дополнительных корректировок на площадь земельного участка, состав прав на земельный участок и т.п., обоснованный расчет и применение которых, как правило, довольно сложны и не всегда носят объективный характер.

Итоговая величина поправки на земельный участок вычитается из общей стоимости объекта – аналога, после чего в стоимость аналога вносятся другие, принятые Оценщиком корректировки.

Все объекты-аналоги расположены в **Лазаревском районе, г. Сочи**. Стоимость земельных участков объектов-аналогов принята по величине среднерыночной стоимости 1 кв. м земельных участков, расположенных в микрорайоне расположения объекта оценки.

Таким образом, величина поправки на стоимость земельного участка составила:

№ Объекта Аналога	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	400,0	600,0	300,0
Стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.	3 563,00	3 563,00	3 563,00
Сумма корректировки	-1 425 200	-2 137 800	-1 068 900

**2. Поправка на цену (торг).** Данная корректировка учитывает тот факт, что оценщик зачастую имеет дело не с ценами сделок (что наиболее предпочтительно), а с ценами предложения. Вместе с тем, рыночная практика показывает, что подчас оферта включает маневр под торг. В такой ситуации оценщик должен учесть возможность снижения (а в отдельных случаях и рост, например, реализация имущества на аукционных началах) цены.

Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг принималась в соответствии с таблицей экспертных характеристик рынка недвижимости,

составленной Лейфером Л.А (Полная версия) «Жилые дома», Нижний Новгород, 2021<sup>11</sup>, таблица 117, стр. 228, **таким образом корректировка на торг составила -8,0%;**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 117

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Дачи	9.9%	8.8% - 11.0%
2. Дома	9.0%	8.0% - 10.0%
3. Таунхаусы	8.5%	7.6% - 9.5%
4. Коттеджи	9.1%	7.7% - 10.5%

3. **Передаваемые права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На рынке нежилой недвижимости обычно различают зарегистрированное право собственности (вторичный рынок) и различные варианты прав на строящуюся недвижимость (первичный рынок). **Объект оценки и объекты сравнения схожи в данном элементе сравнения, поэтому внесение корректировок не требуется;**

4. **Условия сделки.** Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

5. **Время продажи.** Анализ рынка показал что ситуация цен на рынке меняется относительно даты выставления объекта на продажу, цены на объекты с различной датой, варьируется в зависимости от экономико-политической ситуации в регионе и инфляции. **Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, внесение корректировок не требуется;**

6. **Местоположение.** Для жилой недвижимости г. Сочи значение играет близость к локальным центрам, а так же удаленность от береговой линии. **Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в соседних локациях, имеют аналогичные характеристики, поэтому корректировка не вносится;**

7. **Вид использования.** Все объекты предназначены для жилого использования. Объект оценки и объекты сравнения сходны в данном элементе сравнения, поэтому корректировки не требуются;

8. **Корректировка на состояние отделки.** Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок. **Корректировка определяется по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. (Полная версия) «Жилые дома», Нижний Новгород, 2021 г., таблица 70, стр. 176.**

<sup>11</sup> Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2021 г.

## Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требуется капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требуется капитального ремонта	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

В нашем случае объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №1 (минус)-8381, №2 (минус)-4570;

9. **Материал стен.** Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок. Корректировка определяется по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. (Полная версия) «Жилые дома», Нижний Новгород, 2021 г., таблица 53, стр. 147.

### Матрица коэффициентов

Таблица 53

Материал стен		аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,19	1,37	1,19	1,22	1,15
	шлакоблочные	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	каркасно-деревянные	0,73	0,87	1,00	0,87	0,89	0,84
	из клееного бруса	0,84	1,00	1,15	1,00	1,02	0,97
	бревенчатые	0,82	0,98	1,12	0,98	1,00	0,94
	из пенобетонных блоков	0,87	1,04	1,19	1,04	1,06	1,00

Объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №1 (плюс) +2%, №3 (минус) -16%;

**10. Количество этажей<sup>12</sup>.** Этажность здания является довольно субъективной характеристикой, влияние которой не всегда учтено в стоимости объекта, в связи с чем в ряде объектов может быть не обнаружено влияние данного фактора.

Объект оценки	1-этажный	2-этажный	3-этажный	более 3 этажей
<b>Объект-аналог</b>				
1-этажный	1,00	1,02	1,02	1,05
2-этажный	0,98	1,00	1,00	1,03
3-этажный	0,98	1,00	1,00	1,03
более 3 этажей	0,95	0,97	0,97	1,00

В нашем случае объект оценки и объекты сравнения не имеют различий в данном элементе сравнения, поэтому корректировка не вносится;

**11. Наличие мебели.** Зачастую, при продаже объектов недвижимости собственник включает стоимость мебели, продаваемой вместе с жилым помещением, что влияет на цену такого объекта-аналога, следовательно, в таких ситуациях необходимо вносить корректировку. Анализ рынка показал, что стоимость мебели в объектах недвижимости может варьироваться от 2% до 5 % к стоимости такого объекта. В нашем случае объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №№1-3 (минус)-2%;

**12. Корректировка на площадь жилого дома.** Срок экспозиции на рынке объектов большой площади дольше, чем аналогичных объектов небольшой площади. Расчет поправки на площадь выполнялся по следующей формуле:  $K=(S_o/S_a)^k - 1$ , где K - поправка на разницу площади;  $S_o$  - площадь оцениваемого объекта;  $S_a$  - площадь аналога; k - коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определяется по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. (Полная версия) «Жилые дома», Нижний Новгород, 2021 г., таблица 42, стр. 138 среднее значение коэффициента торможения составляет -0,141. Значит, формула будет иметь вид:  $K=(S_o/S_a)^{-0,141}$ .

Таблица 48

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1 Дачи.	-0.141	-0.137	-0.145
2 Дома.			
3 Таунхаусы			
4 Коттеджи	-0.153	-0.149	-0.157
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи.	-0.141	-0.112	-0.157
2 Дома.			
3 Таунхаусы			
4 Коттеджи	-0.153	-0.123	-0.169

В рассматриваемом случае объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №№1,2,3 (+7,28%;+9,40%;-8,15);

**13. Коммуникации.**

**Электроснабжение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия; возможно подключение сетей к существующим сетям; возможно увеличение мощности подключенных сетей. Диапазон корректировок 1-10%;

**Водоснабжение/водоотведение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения; коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются тех. условия; коммуникации подведены, подключение сетей к

<sup>12</sup> [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/jsHG8iiiL05u30uP.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/jsHG8iiiL05u30uP.pdf)

существующим сетям; наличие очистных сооружений, дополнительных автономных источников. Диапазон корректировок 1-8%;

**Газоснабжение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения; коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия; коммуникации подведены, подключение к существующим сетям; возможность увеличения лимита и техническая возможность для будущего строительства (техническая возможность увеличения мощности). Диапазон корректировок 1-6%;

В рассматриваемом случае объект оценки и объекты сравнения не имеют различий в данном элементе сравнения, поэтому корректировка не вносится;

14. **Категория земель** - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. По функциональному назначению земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся к категории – земли населенных пунктов. Следовательно, по данному элементу сравнения введение корректировки не требуется;

15. **Техническое состояние здания.** Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

В Таблице 20 представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости. Интервалы шкалы определены на основе Приказа Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов". При этом величина корректировки отличается от величины износа объекта, поскольку износ не в полной мере отражается на стоимости объекта. Применение корректировки осуществляется к удельной цене 1 кв.м. единого объекта недвижимости как наиболее распространенного показателя на рынке индивидуального жилья, применяемого для сравнения цен объектов.

Таблица 20. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий

Техническое состояние объекта	Описание интервала технического состояния	Влияние технического состояния на цену объекта, %		
		Наиболее типичное значение скидки, %	Минимальное значение скидки, %	Максимальное значение скидки, %
отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	28	20	40
очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	19,5	10	20
хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	11	5	15
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.)	0	-	-
плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	-21,3	-30	-20
неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	-32,1	-50	-25

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов и влияние данного состояния на стоимость объекта.

Расчет поправки на «Техническое состояние здания» принимается на основании Источника: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК "Сегмент «Индивидуальные жилые дома» по состоянию на 01.01.2017", таблица. 20, стр. 16 и принята равной среднему значению -11% в объектах-аналогах №№1,2,3.

Таким образом, **рыночная стоимость Жилого дома (без учета стоимости земельного участка)**, рассчитанная в рамках **сравнительного** подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей**

## 12.1 Определение стоимости земельного участка

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода подобраны наиболее приближенные аналоги сравнения. В таблице представлено 3 объекта-аналога<sup>13</sup>, которые расценены как достаточно показательные для того, чтобы адекватно определить стоимость объекта оценки посредством метода прямого сравнительного анализа продаж.

Таблица 10

Информация об объектах-аналогах	Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
	Источники информации	-	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1520796798">https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1520796798</a>	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1516999274">https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1516999274</a>	<a href="https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1520217621">https://sochi.domclick.ru/card/sale/lot_1520217621</a>
	Местоположение	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Лазаревский, пос. Сибирский, ул. Пляжная, дом №27	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, улица Радищева
	Площадь объекта кв.м.	1 785,0	560,0	1 500,0	600,0
	Цена предложения, руб.	-	2 400 000,0	7 000 000,0	2 800 000,0
	Стоимость объекта за кв. м	-	4 286	4 667	4 667
	<b>Расчет рыночной стоимости Объекта оценки</b>				
№ п.п.	Группы факторов элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
			4 286	4 667	4 667
1	<b>Поправка на цену</b>		Предл-е	Предл-е	Предл-е
	Величина корректировки	%	-9,30	-9,30	-9,30
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 233	4 233
2	<b>Передаваемые права</b>	Долевая собствен-ть	Собств-ть	Собств-ть	Собств-ть
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 233	4 233
3	<b>Время продажи</b>	-	Июль 2022	Август 2022	Июль 2022
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 233	4 233
4	<b>Местоположение</b>	край Краснодарский, г. Сочи, р-н Лазаревский, пос. Сибирский, ул. Пляжная, дом №27	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже	Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, улица Радищева
	Величина корректировки	%	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 233	4 233
5	<b>Физические характеристики/рельеф</b>	С уклоном	С уклоном	Без уклона	Без уклона
	Величина корректировки	%	0,0	-5,0	-5,0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 021	4 021
6	<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 021	4 021
7	<b>Компоненты, не входящие в состав недвижимости/Застроенность участка</b>		Нет	Нет	Нет
	Величина корректировки	%	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 887	4 021	4 021
8	<b>Корректировка на площадь</b>	1 785,0	560,0	1 500,0	600,0
	Величина корректировки	%	-11,56	-1,83	-10,91
	Скорректированная стоимость, руб./		3 438	3 944	3 559
9	<b>Коммуникации</b>	ЭВК	ЭВГК	ЭВГК	ЭВ-по границе
	Величина корректировки	%	-3,0	-3,0	0,0
	Скорректированная стоимость, руб./		3 321	3 817	3 559
Вес (рейтинг надежности)			0,34	0,33	0,33
Взвешенная стоимость (произведение =			1 129	1 260	1 174
Сумма взвешенных стоимостей				3 563	
Общий вес				1,00	
Стоимость 1			3 563,00		
Общая площадь объекта			1 785,0		
Стоимость оцениваемого объекта, руб.			6 359 955		
<b>С учетом округления, руб.</b>			<b>6 360 000</b>	<b>Округлять до</b>	<b>1000</b>

<sup>13</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

## Объяснение корректировок

Рассмотрены три стоимостных предложения, которые расценены как достаточно показательные для того, чтобы адекватно определить стоимость объекта оценки посредством метода прямого сравнительного анализа продаж. В таблицах показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимыми и оцениваемым объектом.

**1. Поправка на цену (торг).** Данная корректировка учитывает тот факт, что оценщик зачастую имеет дело не с ценами сделок (что наиболее предпочтительно), а с ценами предложения. Вместе с тем, рыночная практика показывает, что подчас оферта включает маневр под торг. В такой ситуации оценщик должен учесть возможность снижения (а в отдельных случаях и рост, например, реализация имущества на аукционных началах) цены. Сама возможность торга должна быть установлена в ходе интервьюирования продавца. Величина корректировки может быть рассчитана исходя из следующих предположений. Необходимо учитывать, что каждый город обладает своей спецификой и особыми условиями ценообразования. В существующих условиях единственным вариантом расчета корректировки является экспертный метод.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг принималась в соответствии с таблицей экспертных характеристик рынка недвижимости, [согласно Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Часть 2 «Земельные участки» Полная версия, Нижний Новгород, 2020 г. таблица. 135 стр. 267](#), таким образом корректировка на торг составила -9,30%;

### Сравнительные данные по скидкам на торг текущего и прошлого периодов по мнению экспертов-оценщиков.

#### Активный рынок

Таблица 135

Класс объектов	Активный рынок		Отношение средних значений 2020 года к 2018 году
	Среднее значение по результатам опроса 2020 г.	Среднее значение по результатам опроса 2018 г.	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	11,9%	1,01
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	10,2%	0,99
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	15,4%	1,07
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	11,4%	0,98
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	9,3%	1,04
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,9%	1,02
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	11,8%	0,96

**2. Передаваемые права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право собственности обладает большей ценностью, чем право общей долевой собственности, и гораздо большей, чем право аренды. Право долгосрочной аренды (49 лет) и право краткосрочной аренды (3,10,25 лет) имеют различную стоимость. При необходимости корректировка на состав передаваемых прав принимается на основании Источника: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК "Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2020", [таблица. 14, стр. 15](#) и принята равной 0%;

Таблица 14. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Передаваемые права» земельных участков сегмента «Индивидуальная жилая»

Объект аналог \ Объект оценки	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
Собственность	1,00	1,03	1,06	1,15	1,22	1,33
Аренда более 49	0,97	1,00	1,03	1,11	1,18	1,29
Аренда от 25 до 49 лет	0,94	0,97	1,00	1,08	1,15	1,25
Аренда от 10 до 25 лет	0,87	0,90	0,93	1,00	1,06	1,16
Аренда от 3 до 10 лет	0,82	0,85	0,87	0,94	1,00	1,09
Аренда до 3 лет	0,75	0,77	0,80	0,86	0,91	1,00

**3. Время продажи.** Анализ рынка показал что ситуация цен на рынке меняется относительно даты выставления объекта на продажу, цены на объекты с различной датой, варьируется в зависимости от экономико-политической ситуации в регионе и инфляции. **Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, внесение корректировок не требуется;**

**4. Местоположение.** Согласно используемым методикам оценки земель, территория города-курорта Сочи делится по районам и по степени отдалённости от моря. В рассматриваемом случае Объект оценки и объекты сравнения не имеют различий в данном элементе сравнения. Согласно анализу рынка цена на объекты с различным местоположением варьируется в пределах 1-15%. **Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в одной локации «мкр. Совет-Квадже», имеют аналогичные характеристики, поэтому корректировка не вносится;**

**5. Физические характеристики.** Поправка на физические характеристики. **Согласно анализу рынка, земельные участки с уклоном в среднем стоят на 1-5 % дешевле аналогичных ровных земельных участков, т.к. создают дополнительные расходы на возведение подпорной стены и т. д. В рассматриваемом случае объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому вносится корректировка в аналогах №2,3 (минус)-5%;**

**6. Категория земель.** Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. **По функциональному назначению земли объекта оценки и объектов-аналогов относятся к категории – земли населенных пунктов. Следовательно, по данному элементу сравнения введение корректировки не требуется;**

**7. Компоненты не входящие в состав недвижимости/Застроенность участка.**

Застроенность участка, как инвестиционный и неотделимый от земли капитал, в большинстве случаев, считается улучшением.

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом на практике встречается множество различных ситуаций, которые рекомендуется структурировать в 4 интервала шкалы фактора:

1. Расположено изношенное, ветхое, аварийное строение, под снос, несоответствующее строительным нормам, являющееся негативным фактором, требующее дополнительных затрат на устранение. Соответственно, данный интервал расположен в сторону снижения стоимости относительно незастроенного участка. При этом на земельных участках под ИЖС распространена ситуация, когда на участке обустроен фундамент, не соответствующий требованиям типичного покупателя. **В таких случаях, с целью учета дополнительных расходов на устранение, применяется корректировка 0,98 к стоимости незастроенных участков.**

2. Участок не застроен – на участке отсутствуют строения, сооружения (типовой интервал).

3. Имеются неотделимые улучшения: отдельные конструктивные элементы, сооружения, малые архитектурные формы, объекты, незавершенные строительством, незарегистрированные

объекты и т.п. В случае их общей стоимости не более 30% от стоимости участка, допускается применять корректировку от 1,02 до 1,3.

4. При стоимости улучшений (или вкладе в стоимость земли) более 30% от стоимости земельного участка, улучшение требует специального расчета оценочными методами.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 89).

Таблица 89. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Код	Сегмент	Улучшения более 30%	Улучшения до 30%	Участок не застроен	Ветхое, под снос
2.1	Индивидуальная жилая	Рассчитывается индивидуально	0,15	1,00	0,98
2.2	Жилая многоэтажная	Рассчитывается индивидуально	0,15	1,00	0,98
4	Коммерческая	Рассчитывается индивидуально	0,15	1,00	0,98
6	Производственная	Рассчитывается индивидуально	0,15	1,00	0,98

Корректировки не требуются;

**8. Корректировка на площадь.**<sup>14</sup> Объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр. Срок экспозиции на рынке объектов большой площади дольше, чем аналогичных объектов небольшой площади. Расчет поправки на площадь выполнялся по следующей формуле:  $K=(So/Sa)^k - 1$ , где K - поправка на разницу площади; So - площадь оцениваемого объекта; Sa - площадь аналога; k - р коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определяется по Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Том 3 «Земельные участки», Нижний Новгород, 2016 г. рис. 111 стр. 182 среднее значение коэффициента торможения составляет -0,106. Значит, формула будет иметь вид:  $K=(So/Sa)-0,106-1$ . В рассматриваемом случае объект оценки и некоторые объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №№1,2,3 (-11,56%;-1,83%;-10,91%);

#### 9. Коммуникации.<sup>15</sup>

**Электроснабжение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия; возможно подключение сетей к существующим сетям; возможно увеличение мощности подключенных сетей. Диапазон корректировок 1-10%.

**Водоснабжение/водоотведение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения; коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются тех. условия; коммуникации подведены, подключение сетей к существующим сетям; наличие очистных сооружений, дополнительных автономных источников. Диапазон корректировок 1-8%.

**Газоснабжение.** Шкала фактора представлена интервалами: отсутствует возможность подключения; коммуникации не подведены, но имеются возможности подключения к существующим или имеются технические условия; коммуникации подведены, подключение к существующим сетям; возможность увеличения лимита и техническая возможность для будущего строительства (техническая возможность увеличения мощности). Диапазон корректировок 1-6%.

В рассматриваемом случае объект оценки и объекты сравнения имеют различия в данном элементе сравнения, поэтому корректировка вносится в аналогах №№1,2 (минус)-3%.

<sup>14</sup> [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf)

<sup>15</sup> Э – электроэнергия, В – водоснабжение, Г – газоснабжение, К - канализация

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Таким образом, **рыночная стоимость земельного участка**, рассчитанная в рамках **сравнительного** подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**6 360 000 (Шесть миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей**

## 13 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- расчет полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений;
- определение предпринимательской прибыли застройщика;
- расчет накопленного износа по улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости;
- стоимость земли, рыночная стоимость объекта, улучшений и предпринимательский доход складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Стоимость воспроизводства** объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения** объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Затратный подход не применялся в данном отчете.**

## 14 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

**Метод капитализации доходов** – представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Расчеты проводятся по формуле:

**Формула 4**

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где ЧОД – чистый операционный доход;  
K – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- определение ставки капитализации;
- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение действительного валового дохода (ДВД);
- определение чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение стоимости объектов в текущем состоянии.

**Доходный подход не использовался в данном отчете, отказ обоснован в главе 12.**

## 15 ИТОГОВОЕ ОБОЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ К ОЦЕНКЕ

Согласно российскому законодательству оценщик обязан использовать три подхода к оценке, а в случае невозможности применения какого-либо из них — обосновывать отказ от его использования. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа результатов примененных подходов к определению стоимости объекта оценки.

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться.

*Согласование результатов оценки* — это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке. Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить. Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле

Формула 5

$$C_{ит} = C_{зп} \times K_1 + C_{дп} \times K_2 + C_{сп} \times K_3, \text{ где}$$

С<sub>ит</sub> – итоговая стоимость объекта оценки;

С<sub>зп</sub>, С<sub>дп</sub>, С<sub>сп</sub> – стоимости, определенные, затратным, доходным и сравнительным подходами;  
K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub> – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов выполняется равенство:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

Таблица 11 итоговое согласование

Подход к оценке	Стоимость, руб.	Вес, %	Значение, руб.
Затратный	Мотивированный отказ	0,00	0
Сравнительный	11 600 000	1,00	11 600 000
Доходный	Мотивированный отказ	0,00	0
<b>Итого</b>		<b>1</b>	<b>11 600 000</b>

**Доходный и затратный подходы не использовались в данном отчете, отказ обоснован в главе 12.**

**Сравнительному подходу присвоен вес 1 как единственному.**

Таким образом, **рыночная стоимость Жилого дома**, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, с учетом земельного участка, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**11 600 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома площадью 175,4 кв. м:**

**5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка площадью 1785 кв. м:**

**6 360 000 (Шесть миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей**

## 16 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- «Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки ФСО №№1, 2, 3, 7, утверждённые Приказами Минэкономразвития №№297,298,299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г. соответственно;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков в которой оценщик состоит.
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. №230-ФЗ;
- «Налоговый Кодекс Российской Федерации» от 31.07.1998 г.;
- «Земельный Кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2009 г. №190-ФЗ;
- Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования, Грибовский С.В. С-Петербург, 2007.;
- «Оценка стоимости земельных участков», В.И. Петров, М.2007;
- «Оценка недвижимости», А.Г. Грязнова;
- «Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие, Е.Н. Иванова, М.2009;
- «Оценка недвижимости» учебное пособие, Т.Г. Касьяненко, Кнорус 2010.

## 17 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проанализировав предоставленную заказчиком оценщику информацию, макро- и микроэкономические показатели, текущую конъюнктуру рынка, оценщик пришел к выводу, что, рыночная стоимость Жилого дома, площадью 175,4 кв. м, кад. №23:49:0103008:1113, с учетом земельного участка, площадью 1785 кв. м, кад. №23:49:0103006:30, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**11 600 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости жилого дома площадью 175,4 кв. м:**

**5 240 000 (Пять миллионов двести сорок тысяч) рублей**

**Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка площадью 1785 кв. м:**

**6 360 000 (Шесть миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей**

**Стоимость долей:**

**Бондарева Светлана Юрьевна, стоимость  $\frac{1}{2}$  доли жилого дома, составляет: 2 620 000 (Два миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей**

**Фомина Евгения Анатольевна, стоимость  $\frac{1}{2}$  доли жилого дома, составляет: 2 620 000 (Два миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей**

**Бондарева Светлана Юрьевна, стоимость  $\frac{1}{2}$  доли земельного участка, составляет: 3 180 000 (Три миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей**

**Фомина Евгения Анатольевна, стоимость  $\frac{1}{2}$  доли земельного участка, составляет: 3 180 000 (Три миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей**

Результаты исследований не могут быть использованы в целях, кроме указанных в отчете.

Эксперт-оценщик

\_\_\_\_\_ А.Р. Кабиров

## 18 ПРИЛОЖЕНИЯ

### 18.1 Приложение №1 Материалы фотофиксации



фото 1 жилой дом, фасад



фото 2 жилой дом, фасад



фото 3 жилой дом, фасад



фото 4 жилой дом, фасад



фото 5 жилой дом, фасад

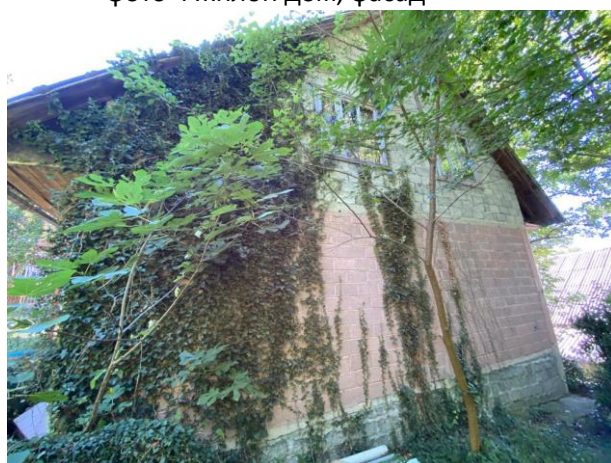


фото 6 жилой дом, фасад



фото 7 жилой дом, фасад



фото 8 жилой дом, терраса

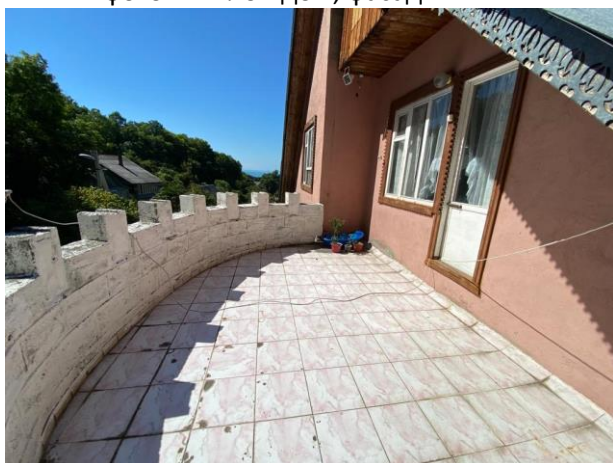


фото 9 жилой дом, терраса

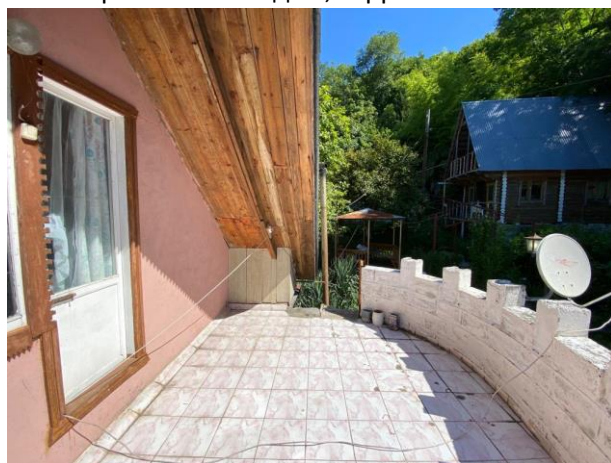


фото 10 жилой дом, терраса

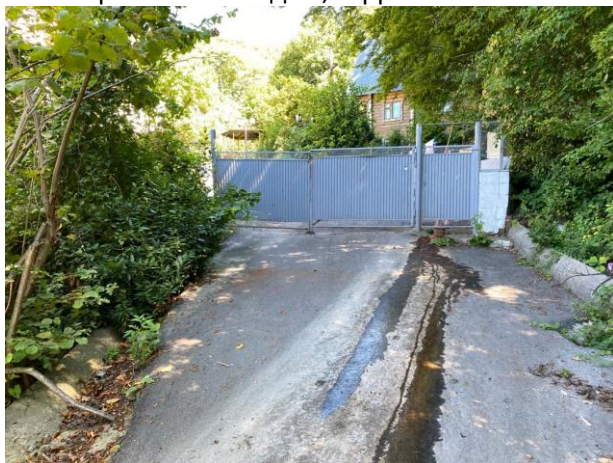


фото 11 въезд на придомовую территорию



фото 12 земельный участок



фото 13 земельный участок



фото 14 земельный участок



фото 15 земельный участок



фото 16 земельный участок

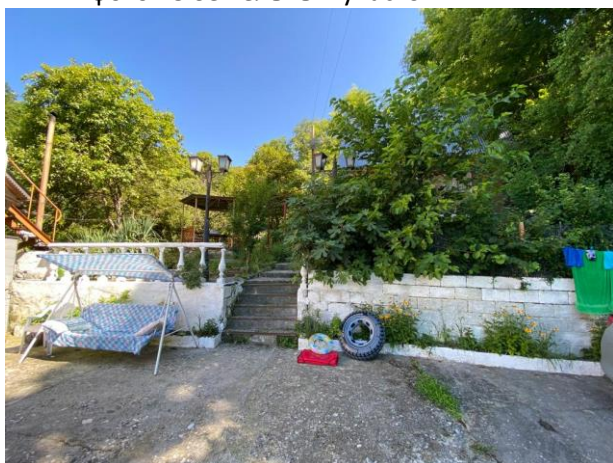


фото 17 земельный участок



фото 18 земельный участок



фото 19 земельный участок



фото 20 земельный участок



фото 21 земельный участок



фото 22 земельный участок



фото 23 земельный участок

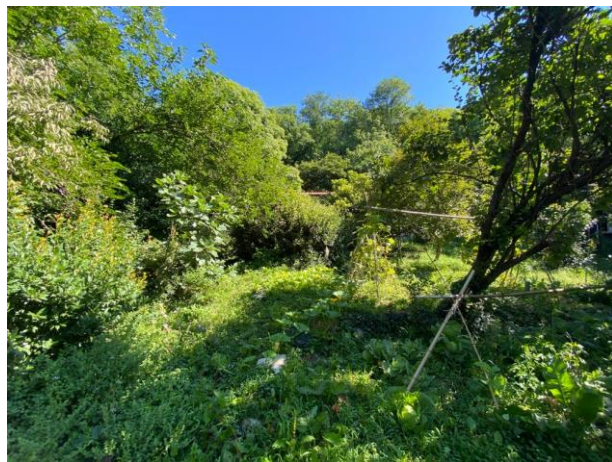


фото 24 земельный участок

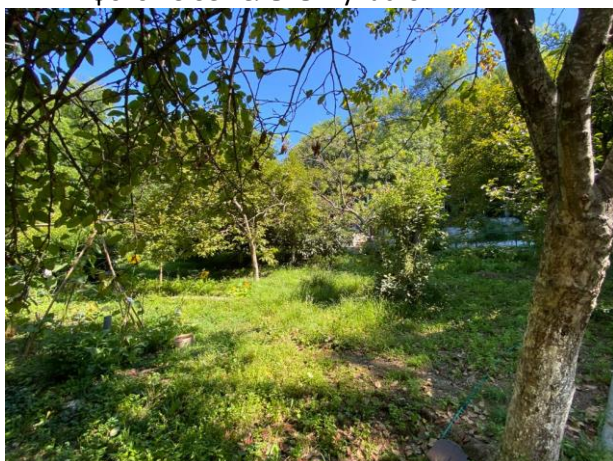


фото 25 земельный участок

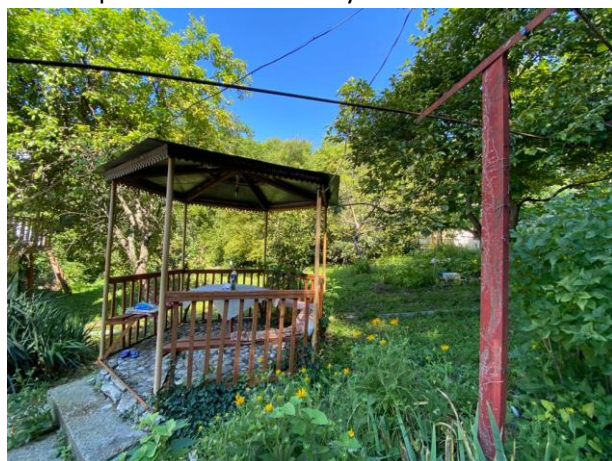


фото 26 земельный участок



фото 27 земельный участок



фото 28 земельный участок



фото 29 земельный участок



фото 30 земельный участок



фото 31 земельный участок



фото 32 земельный участок



фото 33 земельный участок



фото 34 земельный участок



фото 35 земельный участок



фото 36 земельный участок

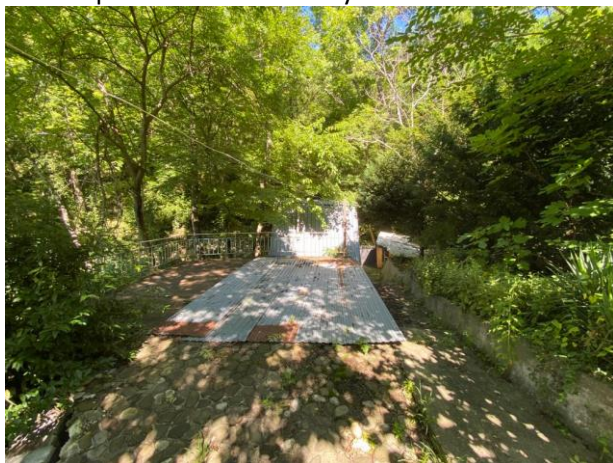


фото 37 земельный участок



фото 38 земельный участок



фото 39 земельный участок



фото 40 земельный участок

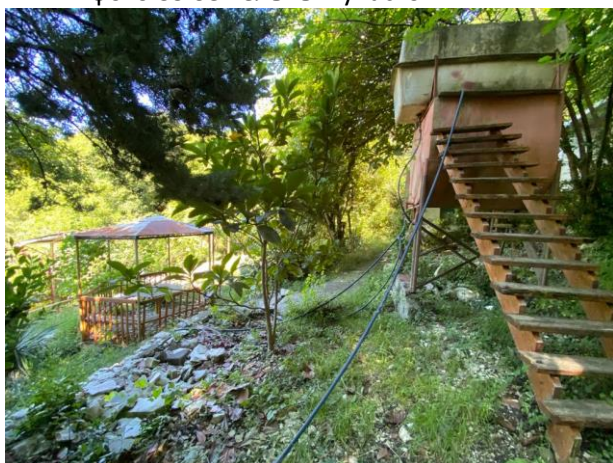


фото 41 земельный участок



фото 42 земельный участок

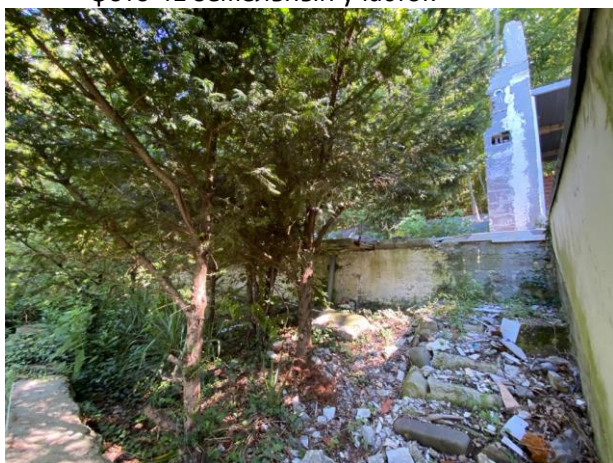


фото 43 земельный участок

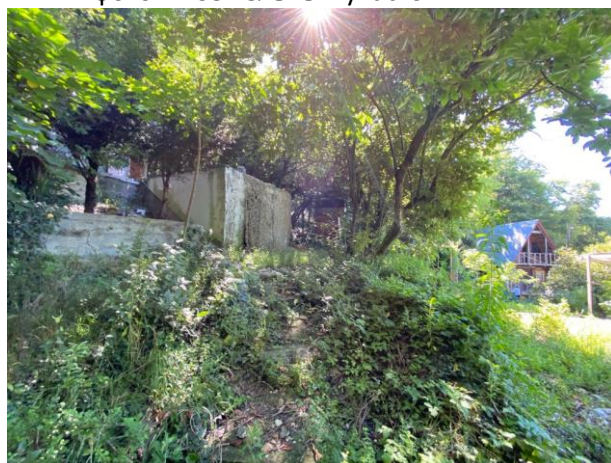


фото 44 земельный участок



фото 45 земельный участок



фото 46 земельный участок



фото 47 гараж



фото 48 гараж



фото 49 гараж

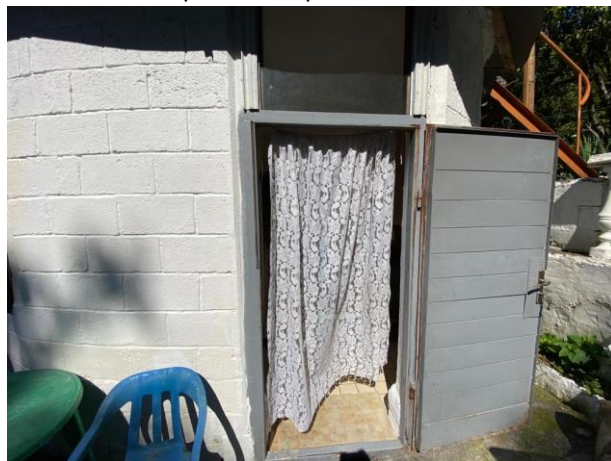


фото 50 вход в жилой дом



фото 51 жилой дом, 1 этаж



фото 52 жилой дом, 1 этаж



фото 53 жилой дом, 1 этаж



фото 54 жилой дом, 1 этаж

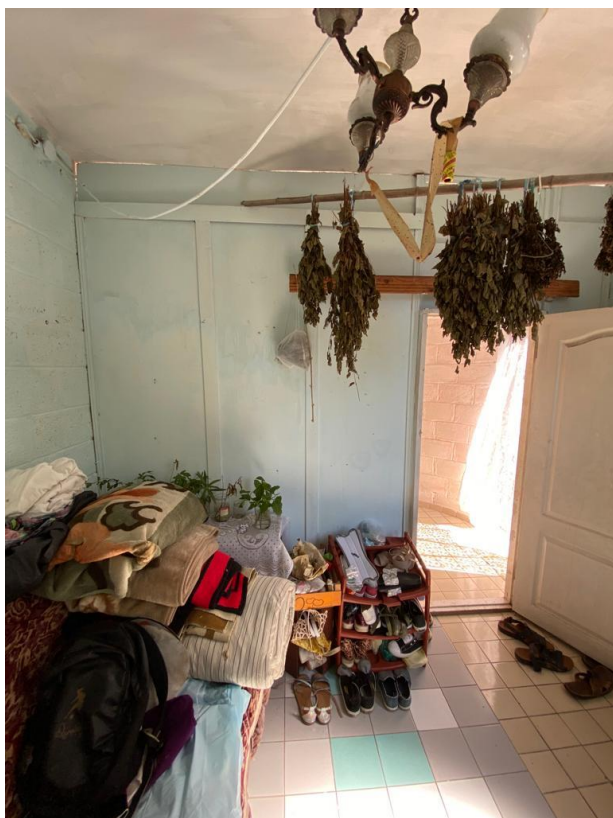


фото 55 жилой дом, 1 этаж



фото 56 жилой дом, 1 этаж



фото 57 жилой дом, 1 этаж



фото 58 жилой дом, 1 этаж



фото 59 жилой дом, 1 этаж



фото 60 жилой дом, 1 этаж



фото 61 жилой дом, 1 этаж

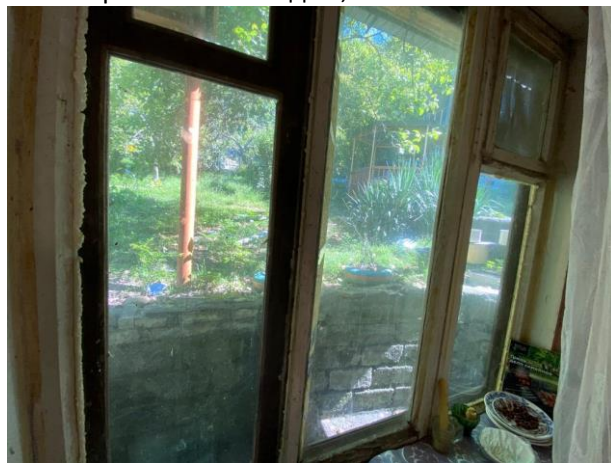


фото 62 жилой дом, 1 этаж, вид из окна

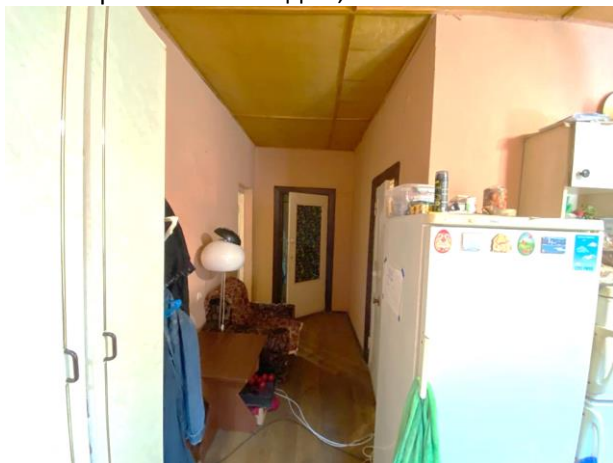


фото 63 жилой дом, 1 этаж



фото 64 жилой дом, 1 этаж



фото 65 жилой дом, 1 этаж



фото 66 жилой дом, 1 этаж



фото 67 жилой дом, 1 этаж



фото 68 жилой дом, 1 этаж



фото 69 жилой дом, 1 этаж



фото 70 жилой дом, 1 этаж

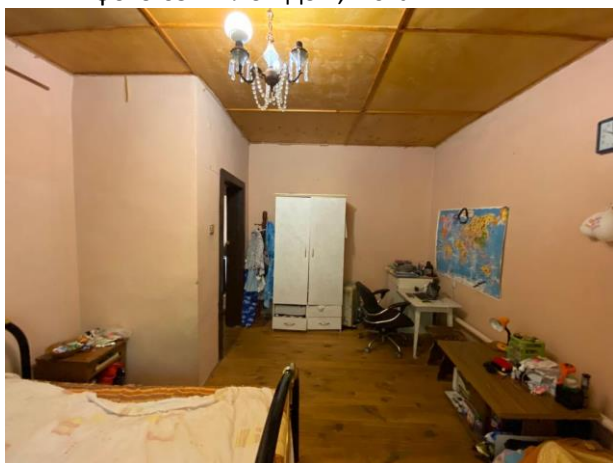


фото 71 жилой дом, 1 этаж



фото 72 жилой дом, 1 этаж



фото 73 жилой дом, 1 этаж



фото 74 жилой дом, 1 этаж



фото 75 жилой дом, 1 этаж



фото 76 жилой дом, 1 этаж



фото 77 жилой дом, 1 этаж



фото 78 жилой дом, лестница на 2 этаж



фото 79 жилой дом, 2 этаж



фото 80 жилой дом, 2 этаж



фото 81 жилой дом, 2 этаж



фото 82 жилой дом, 2 этаж



фото 83 жилой дом, 2 этаж, вид из окна



фото 84 жилой дом, 2 этаж



фото 85 жилой дом, 2 этаж

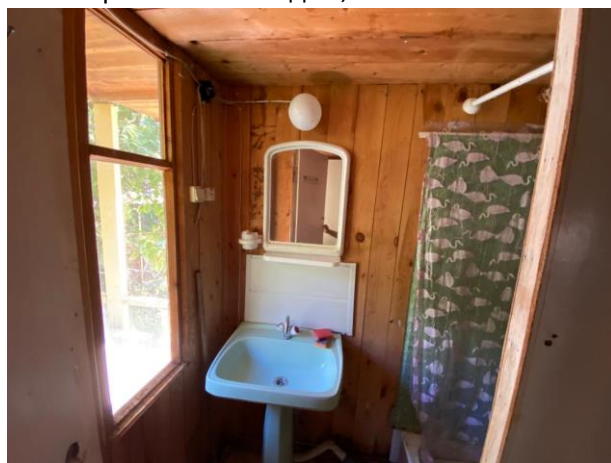


фото 86 жилой дом, 2 этаж



фото 87 жилой дом, 2 этаж



фото 88 жилой дом, 2 этаж



фото 89 жилой дом, 2 этаж



фото 90 жилой дом, 2 этаж

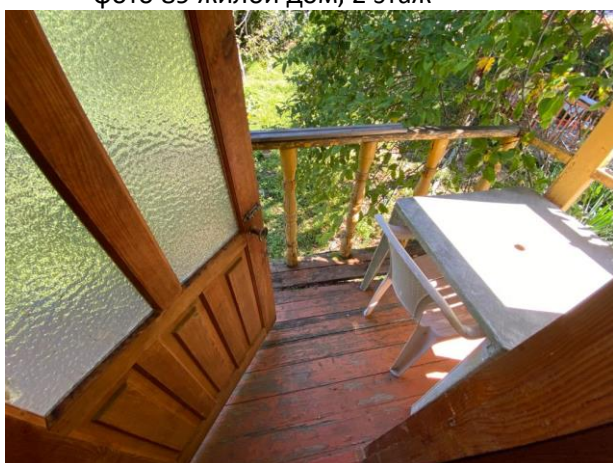


фото 91 жилой дом, 2 этаж, балкон



фото 92 жилой дом, 2 этаж



фото 93 жилой дом, 2 этаж



фото 94 жилой дом, 2 этаж



фото 95 жилой дом, 2 этаж



фото 96 жилой дом, 2 этаж



фото 97 жилой дом, 2 этаж

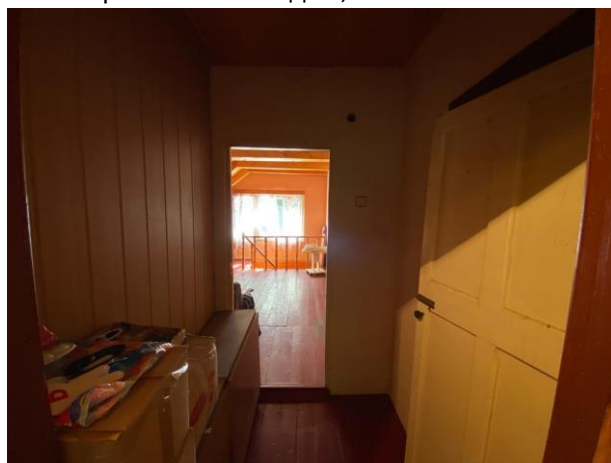


фото 98 жилой дом, 2 этаж



фото 99 жилой дом, 2 этаж



фото 100 жилой дом, 2 этаж



фото 101 жилой дом, 2 этаж

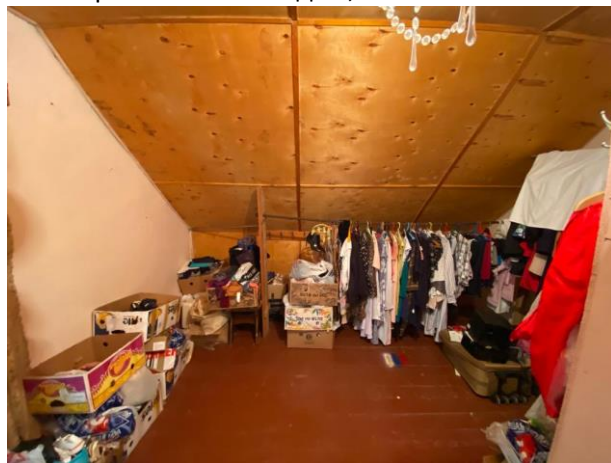


фото 102 жилой дом, 2 этаж

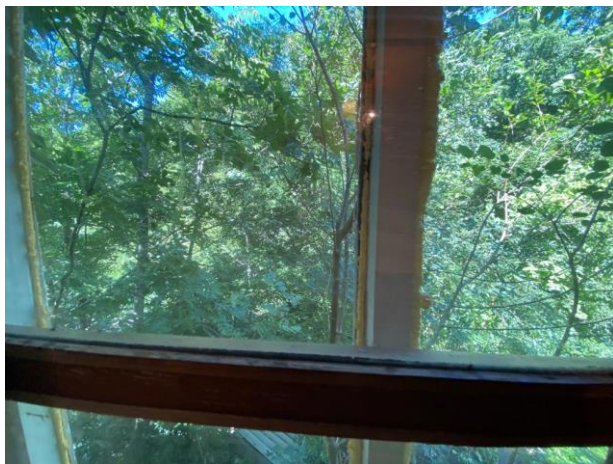


фото 103 жилой дом, 2 этаж, вид из окна



фото 104 жилой дом, 2 этаж



фото 105 жилой дом, 2 этаж

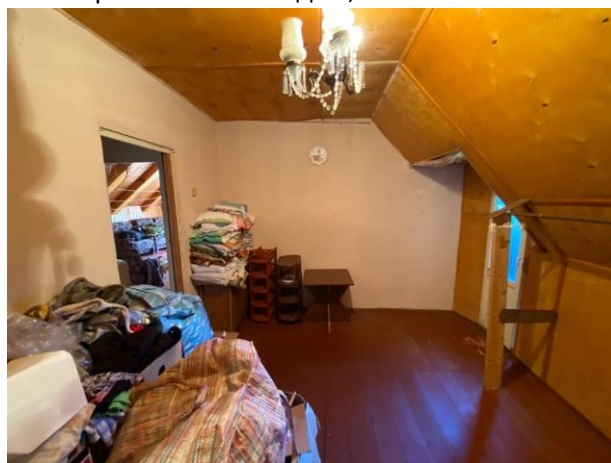


фото 106 жилой дом, 2 этаж



фото 107 жилой дом, 2 этаж



фото 108 жилой дом, 2 этаж

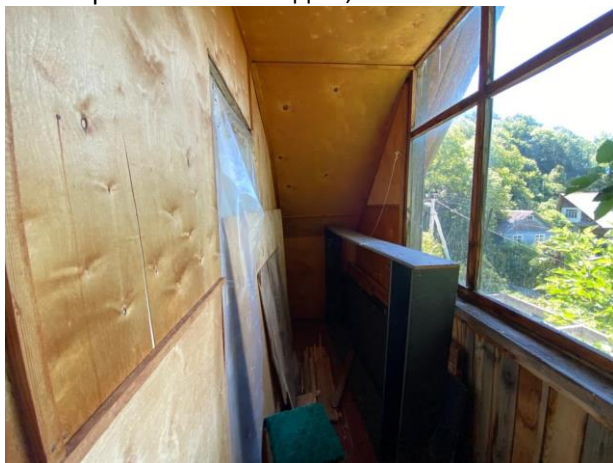


фото 109 жилой дом, 2 этаж



фото 110 жилой дом, 2 этаж

## 18.2 Приложение №2 Источники информации

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a plot of 5.6 сот. (5.6 hectares) located in the Sochi region, near the federal highway. The price is 2,400,000 RUB, with a price per hectare of 428,571 RUB. The listing includes a main photo and several smaller thumbnail images. The description mentions that the plot is near a school and a bus stop, and has various utilities. The seller is Elena Sibidash, who has been on the platform for 10 months. There are buttons for 'Купить в ипотеку' (Buy with mortgage) and 'Рассчитать ипотеку' (Calculate mortgage). A sidebar on the right features a 'СБЕР' (Sberbank) advertisement for a mortgage with a 5.3% interest rate.

[https://sochi.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1520796798](https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520796798)

The screenshot shows another real estate listing on the Domclick.ru website. This listing is for a 15 сот. (15 hectares) IZH (Individual Residential House) plot in the Sochi region. The price is 7,000,000 RUB, with a price per hectare of 466,666 RUB. The listing includes a main photo and several smaller thumbnail images. The description mentions that the plot is near a school and a bus stop, and has various utilities. The seller is ИП Чергин Алексей Викторович. There are buttons for 'Купить в ипотеку' (Buy with mortgage) and 'Рассчитать ипотеку' (Calculate mortgage). A sidebar on the right features a 'СБЕР' (Sberbank) advertisement for a mortgage with a 5.3% interest rate.

[https://sochi.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1516999274](https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1516999274)

**Продаётся участок, 6 сот., Садовый** 2 800 000 Р  
19 дней назад 326 456 666 Р/сот. Без комиссии В ипотеку от 10,2%

Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Кваджэ, улица Радичева [На карте](#)

**6 сот.** Садовый  
Площадь Тип участка

**Особенности**  
✓ Свободная продажа

**Описание**  
Продается классный участок с отличными видовыми характеристиками в Лазаревском районе. Расположен в пос. Совет-Кваджэ, 12 км. от пос. Лазаревское, рядом находятся: Магазины, остановка общественного транспорта, новая школа. Хороший пляж с широкой пляжной полосой. Поселок газифицирован, труба в 20 метрах от участка. Граничит с лесопарковой полосой. Пожалуй лучшее предложение на данный момент за эти деньги. В настоящий момент делается межевание. Просмотр возможен в любое дневное время по предварительному звонку.

**Золни Илья Владимирович**  
Илья Золни 28 объявлений На Домклик 3 года 7 мес.  
Звоните продавцу. Номер защищён от СМС  
+7 (960) 491-01-30

**Купите в ипотеку**  
Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома  
Как работает сервис?  
Расчитать ипотеку

**Микрорайон «Самолет»** Реклама  
Студии от 3,5 млн Р  
1-комн. от 4,9 млн Р  
2-комн. от 6,2 млн Р  
**DOGMA** строительная компания

[https://sochi.domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1520217621](https://sochi.domclick.ru/card/sale_lot_1520217621)

**3-этажный дом, 288,7 м²**  
Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский, мкр. Совет-Кваджэ, Виктория ЖСТ На карте

33 фото

**288,7 м²** 3,98 сот. 3  
Общая Участок Этажей в доме

Продается 3-этажное строение из оцилиндрованного бревна, общей площадью 288,7 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 4 сот. под садоводство. Фактически здание представляет собой частную мини гостиницу на 17 номеров (номера люкс, комфорт, стандарт). Коммуникации централизованные (свет 30 кВт и вода), канализация - септик, отопление - автономное. Рельеф участка - выровнен террасами, подъезд - асфальт. Хороший вид на поселок и море. Все в собственности. Удобный подъезд, автобусная остановка в 3 минутах ходьбы. Поблизости находятся новые школа и детский сад, магазины и другая инфраструктура в пешей доступности. До моря 15 мин пешком. Отличный пляж: муниципальный и санатория "Юг" (пляж получил награду "Толубой флаг"). [Идентификатор объекта 8129]

**14 000 000 Р**  
48 493 Р/м²  
от 114 844 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
**+7 989 198-07-93**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Арго-Сочи**  
Документы проверены

**Циан.ипотека**  
Один запрос в 4 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

**Квартиры от 3,8 млн Р**  
Старт продаж новых квартир! Большой выбор 1-, 2- и 3-комнатных квартир. Выгодные условия покупки.  
+7 (861) 294-09-39  
Перейти на сайт

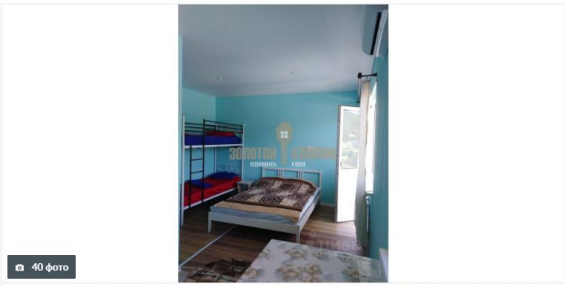
<https://sochi.cian.ru/sale/suburban/275624227/>

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы АСК

Недвижимость в Сочи > Продажа > Продажа домов в Сочи > Лазаревский > Вишневка > улица Бехтерева  
сегодня, 15:55 193 просмотра, 0 за сегодня

### 3-этажный дом, 331,8 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Сочи, р-н Лазаревский мкр. Вишневка, ул. Бехтерева, 11/1. На карте



40 фото

**331,8 м<sup>2</sup>** **6.0 сот.** **Блочный** **3**  
Общая Участок Материал дома Этажей в доме

Продажа дома 331,8 кв. м, на участке 6 сот. номеров+3 хозяйский этаж. Вид на море, до которого 800 м. Нароботанные клиенты. Все необходимое для жизни в шаговой доступности. До автобусной остановки 150 м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 909 452-01-91, +7 909 453-72-26

Отзыв о сайте

**16 500 000 Р**  
49 729 Р/м<sup>2</sup>  
от 135 352 Р/мес в ипотеку  
Следить за изменением цены  
**+7 909 452-01-91**  
**+7 909 453-72-26**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Золотой ключик**  
Документы проверены

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 4 банка  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,9%

**результат** 1-комнатные от 13 000 Р/м  
Эко-район, развитая инфраструктура, удобные транспортные развязки. Продуманные планировочные решения.  
+7 (861) 204-09-73  
Расчет от 13 000 руб./мес. произведен на примере 1к. кв. в ЖК «Спортивный парк», S=41,6м<sup>2</sup> за 4 534 400 руб. Семейная ипотека 1,6% на весь срок от ПАО «ВТБ», лиц. №1000 от 08.07.2015. ПВ от 20%, макс. сумма до 6 млн руб., срок от 30 лет. Застройщик ООО «АЛЬФА», ПД на сайте наш.дом.рф.

Перейти на сайт

<https://sochi.cian.ru/sale/suburban/257165274/>

Сочи Партнерам Скачать приложение Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

**Домклик** Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал 88 Риелторы **DOGMA**

В поиск Сохранить Поделиться

**Продаётся 3-этажный дом, 96 м<sup>2</sup>** **5 300 000 Р**  
час назад 307 55 208 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 10,2%

Краснодарский край, Сочи, мкр Совет-Квадже, Сибирская улица, 16 На карте



**96 м<sup>2</sup>** **3 сот.** **Кирпичный**  
Площадь Участок Тип дома

**Особенности**

✓ Свободная продажа

**Описание**

Номер объект № 37522 Дом в Лазаревском районе 96м2 Продаётся дом в самом живописном и красивом месте г. Сочи. Общая площадь 96м2. Дом капитального строения из кирпича, второе строение из блока, 6 изолированных комнат в каждой санузел и ванная. На 1 этаже кухня, гостиная. Подходит как для круглогодичного проживания так и под заселения отдыхающих. До моря 200 метров.

Анис недвижимость



**Елена Татулян**  
47 объявлений  
На Домклик 1 год, 4 мес.

Звоните продавцу.  
Номер защищён от СМС

+7 (909) 465-94-45

Купить в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Расчитать ипотеку

**СБЕР**

Ипотека на строительство дома от 5,3%

Стройте так, как хочется вам

Расчитать условия



[https://sochi.domclick.ru/card/sale\\_house\\_1576601762](https://sochi.domclick.ru/card/sale_house_1576601762)

## 18.3 Приложение №3 Документы заказчика

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>		
На основании запроса от 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __
14.12.2021 № 99/2021/438031710		
Кадастровый номер:	23:49:0103006:30	
Номер кадастрового квартала:	23:49:0103006	
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Лазаревский, пос. Сибирский, ул. Пляжная, дом №27	
Площадь:	1785 +/- 15кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	5784488.85	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:49:0103008:1113	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>		
На основании запроса от 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __
14.12.2021 № 99/2021/438031710		
Кадастровый номер:	23:49:0103006:30	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
14.12.2021 № 99/2021/438031710			
Кадастровый номер:		23:49:0103006:30	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами

	разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИОН-ДИДЖИТАЛ" ИНН 7715670503

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
14.12.2021 № 99/2021/438031710			
Кадастровый номер:		23:49:0103006:30	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Бондарева Светлана Юрьевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 23:49:0103006:30-23/235/2021-2 от 27.09.2021, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Фомина Евгения Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 23:49:0103006:30-23/230/2021-3 от 22.10.2021, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без	

	личного участия правообладателя или его законного представителя.	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>14.12.2021 № 99/2021/438031710</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>14.12.2021 № 99/2021/438031710</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	363712.69	2158914.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	363711.02	2158930.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	363694.95	2158946.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	363688.72	2158949.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	363677.66	2158948.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	363660.53	2158942.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	363662.97	2158938.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	363662.11	2158937.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	363657.39	2158935.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	363658.62	2158929.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	363647.44	2158927.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	363647.96	2158923.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	363649.38	2158912.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	363649.59	2158912.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	363703.59	2158913.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 14.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
14.12.2021 № 99/2021/438031710			
Кадастровый номер:		23:49:0103006:30	

Номер кадастрового квартала:	23:49:0103006
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Лазаревский, пос. Сибирский, ул. Пляжная, дом №27
Площадь:	1785 +/- 15кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5784488.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:49:0103008:1113
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>14.12.2021 № 99/2021/438031710</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>14.12.2021 № 99/2021/438031710</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами		

	разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИОН-ДИДЖИТАЛ" ИНН 7715670503

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/438031710		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Бондарева Светлана Юрьевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 23:49:0103006:30-23/235/2021-2 от 27.09.2021, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Фомина Евгения Анатольевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 23:49:0103006:30-23/230/2021-3 от 22.10.2021, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без		

	личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/438031710		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103006:30</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов: _____
14.12.2021 № 99/2021/438031710		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:49:0103006:30	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	363712.69	2158914.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	363711.02	2158930.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	363694.95	2158946.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	363688.72	2158949.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	363677.66	2158948.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	363660.53	2158942.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	363662.97	2158938.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	363662.11	2158937.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	363657.39	2158935.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	363658.62	2158929.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	363647.44	2158927.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	363647.96	2158923.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	363649.38	2158912.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	363649.59	2158912.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	363703.59	2158913.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 27.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
Всего разделов: <u>    </u>	
Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>27.10.2021 № 99/2021/427101972</b>	
Кадастровый номер:	<b>23:49:0103008:1113</b>
Номер кадастрового квартала:	23:49:0103008
Дата присвоения кадастрового номера:	23.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 33267, Условный номер: 23-23-46/007/2011-149
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пляжная, дом №27
Площадь, м²:	175,4
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3623557.13
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 27.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
Всего разделов: <u>    </u>	
Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>27.10.2021 № 99/2021/427101972</b>	
Кадастровый номер:	<b>23:49:0103008:1113</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:49:0103006:30
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АКТИОН-ДИДЖИТАЛ" ИНН 7715670503	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>27.10.2021 № 99/2021/427101972</b>			
Кадастровый номер:		<b>23:49:0103008:1113</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Бондарева Светлана Юрьевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 23:49:0103008:1113-23/232/2021-2 от 15.09.2021, 1/2	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		

8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

## 18.4 Приложение №4 Документы оценщика

### Членство в СРОО





## Квалификационный аттестат



