



ООО «Эксперт-СМ»

Независимая экспертиза и оценка
660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873
ИНН/КПП 2465158435/246501001; ОГРН 1172468001815
тел. 8-913-179-21-60, эл. адрес:89131792160@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «Эксперт-СМ»


/Смирнова Н.А./



07 июня 2021 /Дата

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 28/21

Адрес объекта оценки:	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71.
Дата проведения оценки	07 июня 2021 года
Дата выполнения отчета	07 июня 2021 года
Заказчик отчета	Золюк Артем Николаевич

Красноярск, 2021г.

Сопроводительное письмо.

Оценщиком ООО «Эксперт-СМ» выполнена оценка рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71, общей площадью 83,5 кв. м.

Оценка проведена с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости для целей принятия решения.

Предлагаем Вашему вниманию Отчет, который содержит описание оцениваемого объекта недвижимости, собранную нами фактическую информацию, этапы проведения анализа, обоснование полученных результатов, а также принятые допущения и ограничивающие условия.

На основании представленной и проанализированной информации, а также материалов обследования и расчетов, мы пришли к следующему заключению, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 07 июня 2021 года составляет:

6 120 000 (Шесть миллионов сто двадцать тысяч) рублей.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию о результатах оценки, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 16 сентября 1998г. № 135-ФЗ, в редакции Федерального закона № 157-ФЗ от 27.06.2006г. и федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. за № 297, 298, 299. федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости может быть признана рекомендуемой для целей принятия решения в течении 6 месяцев с момента оценки.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел. 8-913-179-21-60.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор ООО «Эксперт-СМ»



Смирнова Н.А.

1. Общая часть

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв. м
	квартира	3	8	83,5	Нет информации
Описание здания	Наличие утвержденной перепланировки	Наличие обременений		Характер обременений	Кадастровый номер
	Нет информации	Нет		-	24:50:0000000:149376
Адрес объекта оценки	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Кирпичный	10	2009	Нет данных	10% по данным оценочной организации
Цель оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	ул. Кутузова, д. 34, кв. 71
	Красноярский край	-	г. Красноярск	г. Красноярск	
Заказчик оценки	Золотх Артем Николаевич, паспорт 04 09 № 917094, выдан 08.09.2010 отделением УФМС России по Красноярскому краю в Железнодорожному р-не гор. Красноярска, адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Домошова, д. 100, кв. 93				
Основание оценки	Договор от 07 июня 2021 года				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	Эксперт-СМ	г. Красноярск ул. Карульская, д. 82, оф. 873	1172468001815, 13 января 2017 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оцениваемых в получении профессиональных знаний	
	6 лет	871	НП СРО ДСО	Член некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков», реестровый № 871. Страхован СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-721-04846721 действителен с 05.06.2021г. по 04.06.2022г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей	
Даты	Осмотр объекта оценки				
	Осмотр не проводился, доступ ограничен				
Результаты расчета рыночной и ликвидационной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	6 120 000	Нет		Нет	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	6 120 000		Не рассчитывается		

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

Смирнова Н.А.

Отчет утвердил директор ООО «Эксперт-СМ»

Смирнова Н.А.



ООО «Эксперт-СМ»
660020, г. Красноярск, ул. Карульская, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

1.2. Техническое задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку.

1	Объект оценки	Трехкомнатная квартира общей площадью 83,5 кв. м., расположенная на 8-ом этаже жилого дома по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71.
2	Имущественные права на объект оценки	Собственность
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия решения
5	Вид стоимости (<i>рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая</i>)	Рыночная
6	Дата оценки	07 июня 2021 года
7	Срок проведения оценки	Один день
8	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Представлены в соответствующем разделе отчета

1.3. Законы, стандарты и подходы, применяемые в оценочной деятельности

Настоящий отчет выполнен в соответствии с

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ).

- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. за № 297.

- Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 2), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. за № 298.

- Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. за № 299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

- федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327.

- Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения оценщиком в рамках оценочной деятельности.

При проведении оценки объекта оценщик обязан использовать (или обосновывать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- **затратный подход** (совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом его износа);

- **сравнительный подход** (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

- **доходный подход** (совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта).

1.4 Сведения об оценочной организации

Таблица 3. Данные об оценочной организации.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-СМ»
Место нахождения:	660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873
Почтовый адрес:	660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873
Телефон:	8-913-179-21-60
Электронная почта:	E-mail: 89131792160@mail.ru
Свидетельство о гос. регистрации юридического лица.	Свидетельство о постановке на учет Российской организации в Налоговом органе по месту ее нахождения от 13.01.2017г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2465158435
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1172468001815
Сведения о страховании оценочной организации	Застрахован СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-721-039048463/21 действителен с 05.06.2021. по 04.06.2022г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет в валюте РФ № 40702810900600005475 в ВТБ (ПАО) БИК 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411

1.5 Документы, используемые при подготовке отчета

При проведении оценки объекта оценщик использовал полученные документы.

Опись полученных от Заказчика документов:

1. Выписка из ЕГРН от 30.06.2020г
2. Договор купли продажи от 17.06.2020г.
3. Акт приема передачи.
4. Паспорт заказчика.

1.6. Допущения и ограничительные условия (Заявление оценщика)

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчете.

3. Оценщик не производил обмер комнат, лоджии и др. полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как в случае официального вызова суда.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчете.

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

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, предназначено для принятия решения в имущественном споре в соответствии с целями, указанными в Договоре и в Отчете.

1.7. Последовательность определения стоимости объекта

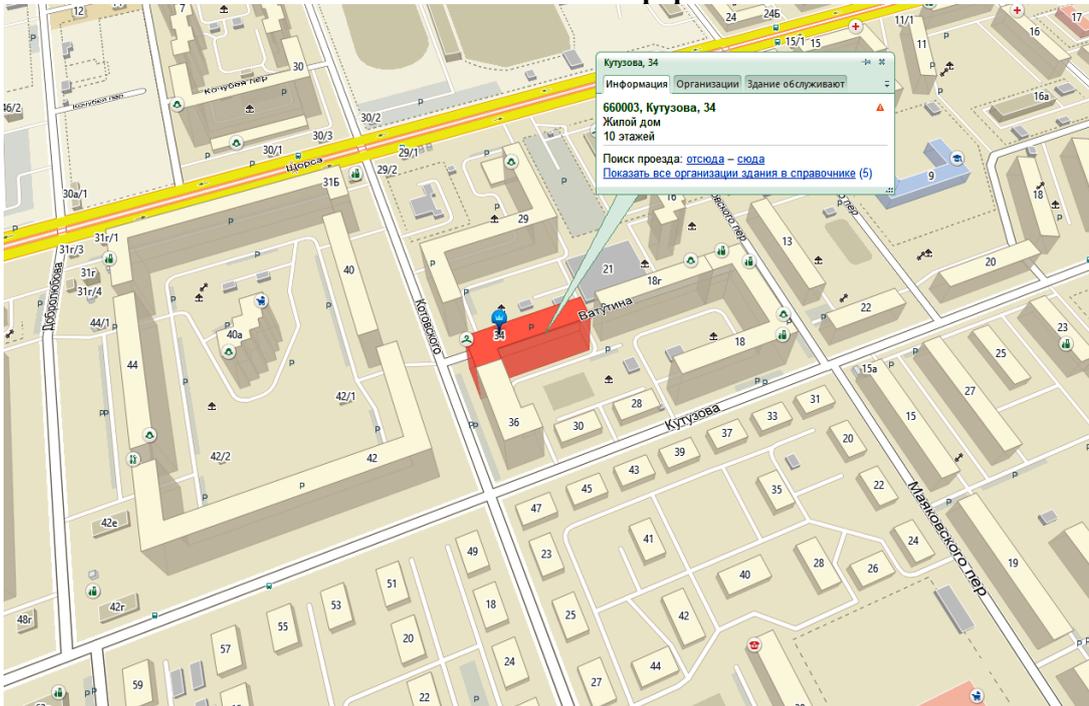
Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- 1.Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- 2.Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
- 3.Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
- 4.Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- 5.Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 6.Составление и написание Отчета об оценке.

2. Качественное и количественное описание объекта оценки

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 5. Описание местоположения объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район	Кировский
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома в кирпичном и панельном исполнении
Местоположение (адрес)	Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71.
Кадастровый (условный) номер	24:50:0000000:149376
Местоположение в микрорайоне 	
Транспортная доступность, близость к скоростным магистралям	5 мин пешком до шоссе «Кутузова», автобусные маршруты, трамвай, такси.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, банки, предприятия службы быта, аптека, поликлиника.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

2.2. Общая характеристика здания

Таблица 6. Описание технических характеристик здания.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип серия дома	Многоквартирный жилой дом
Год ввода в эксплуатацию	2009г год по данным https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/8489208#content
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Тип фундамента	Железобетонный свайный
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние кровли (субъективная оценка)	В рабочем состоянии, протечек нет.
Расчет физического износа дома (в процентах)	10% (описание расчета на стр. 20-21 данного Отчета)
Физический износ по данным БТИ	Нет информации
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагаются.
Техническое обеспечение здания	
Отопление	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение дома	Центральное
Газоснабжение дома	Отсутствует
Вентиляция	Да
Канализация	Да
Мусоропровод	Да
Лифт	Да
Расстояние до остановки, м.	180
Организованная стоянка личного, а/т или подземный гараж	Стихийная парковка на придомовой территории
Наличие технических этажей в здании.	Нет
Количество этажей в здании	10
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Качество обустройства двора	Детская площадка, зеленые насаждения

2.3. Характеристика объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании «Документов предоставленных заказчиком», представлено в таблице 7.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Таблица 7. Описание технических характеристик объекта оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кол-во квартир на этаже	10
Этаж расположения	8
Общая площадь с учетом летних помещений (кв.м)	Нет информации
Общая площадь без учета летних помещений (кв.м)	83,5
жилая площадь (кв.м.)	Нет информации
Кол-во комнат	2
Площадь кухни, кв.м.	Нет информации
Плита (электрическая/газовая)	Электрическая
Санузел (Количество, совместный/раздельный)	1, раздельный
Высота потолков, м	Нет информации
Лоджия (балкон)	Балкон
Вид из окон	На улицу
Дополнительные системы безопасности	Домофон
Состояние объекта (субъективная оценка)	Оценщиком принято состояние как "удовлетворительное". Отделка категории "Хорошее»
Состояние внутренней отделки объекта оценки	Нет информации
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет информации
Данные о перепланировке Наличие осуществленной перепланировки	Нет информации
Дополнительная существенная информация	Нет
Текущее использование	Для проживания
Степень ликвидности	Выше средней
Собственник объекта оценки	Золюк Артем Николаевич

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объект оценки – квартира, расположенная в многоквартирном доме, относится к жилому фонду города, т.е. может использоваться только в качестве жилья. Таким образом, наилучшим способом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта жилой недвижимости.

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Красноярского края.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.



Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19). Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.



Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.



Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.



Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).



Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ». Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период. Сокращение ненафтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненафтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка. В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).



Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 83,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04.16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Красноярского края

(источник: <https://krasnoyarsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>;
<https://www.stroygaz.ru/publication/item/po-melochi-ne-stroim/>)

В 2018 году Красноярский край занял 18-е место среди российских регионов по объему ввода жилья в эксплуатацию — 1,141 млн кв. м. По показателю текущего строительства край занимал 10-е место, к началу сентября в работе находилось 3165972 кв. м нового жилья. Всего на территории региона застройщиками возводилось 274 дома, практически 100% из них составляли многоквартирные дома (МКД). На блокированные дома приходилось менее 0,1% строящихся квартир, а домов с апартаментами в крае вообще не возводили.

Жилищное строительство велось в четырех территориальных образованиях края. Больше всего жилья строилось в самом Красноярске и в населенных пунктах, входящих в его состав. Там в работе находились 253 дома с квартирами суммарной площадью 3126416 кв. м, что составляло 96% от всего жилья, возводившегося на тот момент в регионе.

На втором месте шел городской округ Емельяновский и входящие в него населенные пункты. Там строилось 30 домов с квартирами общей площадью 69788 кв. м (2,2%). По состоянию на сентябрь 2019 года строительство жилья в Красноярском крае вели 57 застройщиков (брендов), которые были представлены 109 компаниями (юридическими лицами). Больше всего объектов (20) возводила «СГ СМ.СИТИ». Однако по совокупной площади квартир компания занимала второе

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

место в списке застройщиков Красноярского края (305659 кв. м, или 9,7%). На первом же месте по площадям находилась компания ККФЖС, у которой в активе было 14 объектов, но совокупная площадь квартир в них составляла 311976 кв. м (9,9%).

Застройщики Красноярского края (ранжирование по объемам текущего строительства)

№	Застройщик	Совокупная площадь строящихся квартир		Общее количество квартир		Всего возводимых домов	
		кв. м	%	ед.	%	ед.	%
1	ККФЖС	311 976	9,9	4 912	8,0	14	5,1
2	СГ СМ.СИТИ	305 659	9,7	5 035	8,2	20	7,3
3	ГСК КРАЙСТРОЙ	260 323	8,2	6 889	11,2	12	4,4
4	УСК СИБИРЯК	232 462	7,3	3 925	6,4	17	6,2
5	МОНОЛИТХОЛДИНГ	226 263	7,1	3 593	5,8	15	5,5
6	АНГОР И КРСКА	218 234	6,9	5 009	8,2	15	5,5
7	СУ 206	170 316	5,4	4 035	6,6	18	6,6
8	ГСК СПЕЦСТРОЙ	125 955	4,0	2 718	4,4	8	2,9
9	СИБИРСКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ АГЕНТСТВО	124 038	3,9	2 893	4,7	11	4,0
10	ГСК АРБАН	119 117	3,8	2 018	3,3	15	5,5
11	ГК ЗОДЧИЙ	105 788	3,3	2 203	3,6	12	4,4
12	СГ МЕНТАЛ-ПЛЮС	102 265	3,2	2 099	3,4	8	2,9
13	СИГМА КУЛЬБЫТСТРОЙ	95 493	3,0	1 690	2,8	12	4,4
14	УК ПКСК	89 804	2,8	2 010	3,3	7	2,6
15	СК СИБЛИДЕР	61 261	1,9	1 002	1,6	8	2,9
16	СГ СТИ	59 903	1,9	1 188	1,9	7	2,6
17	АЛЬФА	50 776	1,6	1 155	1,9	4	1,5
18	СК ЭКОНОМЖИЛСТРОЙ	45 699	1,4	603	1,0	6	2,2
19	ПК ОМЕГА	41 619	1,3	684	1,1	4	1,5
20	КОМПАНИЯ СИГМА	39 117	1,2	505	0,8	2	0,7
21	КОМПАНИЯ ДИАЛЕКТИКА	23 882	0,8	180	0,3	1	0,4
22	ГК МОНТАЖ-СТРОЙ	21 704	0,7	576	0,9	2	0,7
23	СК ЭКО	20 820	0,7	594	1,0	3	1,1
24	СИБАГРОПРОМСТРОЙ	18 232	0,6	295	0,5	2	0,7
25	СК ЭТАЖИ	17 476	0,6	356	0,6	1	0,4
26	СК ООО ПОП	15 877	0,5	393	0,6	7	2,6
27	ЖСК ГРАНД	14 966	0,5	372	0,6	1	0,4
28	СК	14 649	0,5	323	0,5	1	0,4
29	КРЕПОСТЬ	14 153	0,4	288	0,5	1	0,4
30	ИК СТРАТЕГИКА	13 921	0,4	90	0,1	2	0,7
31	КОМПАНИЯ ИНВЕСТ-ПРОЕКТ	13 645	0,4	292	0,5	2	0,7
32	ССК	13 288	0,4	216	0,4	2	0,7
33	ГРИН-ПАРК	13 096	0,4	189	0,3	1	0,4
34	ФСК ГОТИКА	12 751	0,4	260	0,4	2	0,7
35	ГК ДОБРРОДОМ	11 573	0,4	216	0,4	1	0,4
36	ФОРМУЛА КАЧЕСТВА	11 347	0,4	200	0,3	1	0,4
37	ПК СОЮЗ	10 723	0,3	143	0,2	1	0,4
38	СИББЫТСТРОЙ	9 789	0,3	146	0,2	2	0,7
39	СТРОИЧИНСК	9 739	0,3	170	0,3	3	1,1
40	ЖОФ КРАСНОЯРСКСТРОЙ	9 611	0,3	182	0,3	1	0,4
41	СТРОИИНИОЗАЦИЯ	8 307	0,3	146	0,2	1	0,4
42	СТРОИТЕЛЬНЫЙ СТАНДАРТ	7 124	0,2	49	0,1	1	0,4
43	СК СЭМ И К	7 099	0,2	150	0,2	1	0,4
44	ЖЕЛДОРИПОТЕКА	6 905	0,2	136	0,2	1	0,4
45	СП	6 904	0,2	192	0,3	3	1,1
46	ПК РАЗВИТИЕ	6 686	0,2	100	0,2	1	0,4
47	СК ГРАНДСТРОЙ	6 443	0,2	95	0,2	1	0,4
48	ЛЕНИНГРАДЕН	6 183	0,2	124	0,2	1	0,4
49	ВОСХОД БТ	5 861	0,2	120	0,2	1	0,4
50	ДСМОСТРОЙ	5 817	0,2	112	0,2	1	0,4
51	УК ВРЕМЕНА ГОДА	5 771	0,2	120	0,2	1	0,4
52	СК ЕНИСЕЙ	4 939	0,2	83	0,1	1	0,4
53	АЛЬЯНС-СТРОЙ	3 347	0,1	72	0,1	1	0,4
54	СМУ №7	3 110	0,1	64	0,1	1	0,4
55	ОО С/М/М/ИС	2 267	0,1	38	0,1	1	0,4
56	АКС	846	0,1	8	0,1	4	1,5
57	СИБИРЬ-ИНВЕСТ	796	0,1	15	0,1	1	0,4

Источник: ИРСО, по состоянию на сентябрь 2019 года

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Красноярском крае составляла на начало осени 16,9 этажа — из расчета на строившейся дом и 18,1 этажа — из расчета по площади квартир.

Больше всего в регионе строилось домов высотой 18-24 этажа (92 здания), совокупная площадь квартир в этих домах составляла 897755 кв. м, или 28,4%. Развито в регионе и высотное строительство: количество возводимых объектов в 25 этажей и выше составляло 55 (общая площадь квартир в них равнялась 824828 кв. м/26,1%). Напомним, что в среднем по России доля высотного строительства ниже и составляет 22,1%.

На третьем месте шли дома высотой 9-12 этажей (52), совокупная площадь квартир в них составляла 655648 кв. м (20,7%). На четвертом месте (49 домов) располагались объекты высотой 13-17 этажей (совокупная площадь квартир — 698253 кв. м/22,1%).

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Карaulьная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Малоэтажное строительство развито в регионе не особенно сильно: домов высотой 4-8 этажей строилось на начало сентября всего 10, совокупная площадь квартир в них составляла 64 897 кв. м, а домов высотой 1-3 этажа было хоть и больше, но совокупная площадь квартир в них равнялась всего 24591 кв. м (0,8%).

Если анализировать жилищное строительство Красноярского края с точки зрения материалов для стен, то наиболее распространенным материалом является монолит-кирпич. Из него возводилось 125 объектов с квартирами совокупной площадью 1686971 кв. м, что составляет 53,3% от всего объема текущего строительства. В среднем по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь квартир в строящихся домах составляет 42,9%.

На втором месте шел «чистый» кирпич. Из него возводилось 93 объекта с квартирами общей площадью 935102 кв. м (29,5%). Заметно меньше домов строилось из панелей (30), общая площадь квартир в таких домах составляла 293396 кв. м (9,3%). Из «чистого» монолита возводилось 10 домов с квартирами общей площадью 128318 кв. м (4,1%). А площадь квартир в 15 блочных домах, строившихся в крае, была еще меньше — 121 479 кв. м (3,8%). Наконец, в крае возводился один каркасный дом из ЛСТК, площадь квартир в нем составляла всего 706 кв. м.

К сожалению, перенос срока ввода жилых домов в эксплуатацию — нередкость в Красноярском крае. Средняя продолжительность таких задержек составляла на начало сентября больше года — 17 месяцев. Минимальные сроки переноса зафиксированы у застройщиков СГ СТМ и ГСК Красстрой — 1,2 месяца, а вот «рекордсмен» по этому показателю — застройщик ККФЖС (78,7 месяца). На 2019 год была перенесена сдача объектов 2018 года (121861 кв. м) и 2017 года (93 981 кв. м). Хорошей новостью можно считать введение в строй в текущем году 10 274 кв. м жилья, которое по первоначальным планам должно быть сдано еще в 2009 году.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Красноярск за сентябрь 2019 г.:

Средняя стоимость в динамике за последний год

3 299 080 руб. - Средняя стоимость квартиры в Красноярске за сентябрь 2019
-2% относительно августа

58 597 руб. - Средняя стоимость кв. м в Красноярске за сентябрь 2019
-2% относительно августа

Стоимость квартиры в Красноярске в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:
Трехкомнатная – 1 972 039 руб., за месяц показатель изменился на 5 %;
Трехкомнатная – 3 017 118 руб., где средняя цена изменилась на 7 %;

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Трехкомнатная – 4 408 157 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;
 Четырех- и многокомнатная – 6 135 488 руб., средняя цена изменилась на 3 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
 Трехкомнатная – 2 153 196 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;
 Трехкомнатная – 3 441 237 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
 Трехкомнатная – 4 802 733 руб., где показатель стоимости изменился на -3 %;
 Четырех- и многокомнатная – 7 627 269 руб., средняя цена изменилась на -13 %.

• Итоги

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

4. Расчет стоимости объекта

4.1. Термины и определения

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

Износ - (обесценение) - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 8. Показатель ликвидности.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298)

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная- район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный подход, сравнительный (рыночный) подход и доходный подходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости

единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошренного» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Определение совокупного износа объекта оценки

Различают три вида износа строений: физический, функциональный и внешний. Величина накопленного физического износа здания определялась на основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра.

Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены).

$$\begin{aligned} & \text{Срок эксплуатации здания, лет} \\ & Сэ = (Гт-Гп), \end{aligned}$$

Где: Гт- текущий год; Гп- год постройки здания

$$2021 - 2009 = 12 \text{ лет}$$

Расчет величины неисправимого и исправимого физического износа конструктивных элементов и инженерных сетей представлен в таблице 9.

Таблица 9. Расчет величины физического износа

Элемент	Фактический возраст, лет	Вес, %	Нормативный срок службы, лет	Износ, %	Средневзвешенная доля физ. износа всего здания $\Phi_{и} = \text{гр. 2} * \text{гр.5} / 100\%$
Здание, лет	12				
Фундаменты	12	14,00	180,00	7%	0,93%
Стены и перегородки	12	31,00	150,00	8%	2,48%
Перекрытия	12	11,00	150,00	8%	0,88%
Крыши	12	1,00	150,00	8%	0,08%
Полы	12	5,00	150,00	8%	0,40%
Проемы	12	7,00	150,00	8%	0,56%
Отделочные работы	12	10,00	80,00	15%	1,50%
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	12	15,00	80,00	15%	2,25%
Прочие	12	6,00	150,00	8%	0,48%
Итого, %		100,00			10%

Расчет рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости применяется метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам www.n1.ru, www.sibdom.ru, www.avito.ru, www.arevera.ru, www.posad.ru, www.krasdom.ru, www.gilcom.ru, www.inform24.ru, www.651020.ru, и др., рекламно-информационные издания: «Новая жилплощадь» - НЖ, «Недвижимость Красноярья» - НК):

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Описание объектов - аналогов

На момент проведения оценки на рынке, оценщиком были использованы предложения на продажу квартир схожих с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу 10.

Таблица 10. Описание объектов – аналогов.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Кол-во комнат	3	4	3	3	3
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Адрес (улица) местонахождение	ул. Апрельская, 7	ул. А. Павлова 75	ул. Кутузова, 77а	ул. Кутузова, 73а	ул. Семафорная, 335а
Конструктивные элементы	кирпич	кирпич	панель	панель	кирпич
Этаж/этажность дома	6/11	4/9	10/10	9/10	2/10
Стоимость, руб	5 650 000	5 300 000	5 350 000	5 600 000	5 950 000
Общая площадь, м2	73,00	78,80	73,00	72,00	73,30
Источник информации (ФСО-3 п.10)	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/72812828/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/72657657/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/72916738/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/72510836/	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/72879177/
Техническое состояние	Хорошее состояние категория,				
	Хорошее состояние				
Телефон	Все контакты по данным аналогам представлены в приложении данного отчета (объекты аналоги)				
Дата публикации	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021

Определение корректировок.

Для того чтобы определить среднюю величину стоимости за 1 квадратный метр объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены следующие корректировки: на время продажи; на торг; на местоположение; на материал стен; на этаж; на наличие балкона; на площадь; на тех. состояние.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

1. Корректировка на время продажи (К1). Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью поправки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Объекты-аналоги выставлены на продажу относительно недавно, и на дату оценки еще не проданы, поэтому данная корректировка не применялась.

2. Корректировка на торг (К2). Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. В то же время, дан-

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

ная скидка ни в какой сделке официально не фиксируется, тем более для сделок с достаточно большим количеством объектов жилой недвижимости. Ссылка на мнение риэлтерских фирм не может быть достоверной информацией, так как документально подтвержденной величины этой скидки нельзя получить. Исходя из выше сказанного, не противореча Федеральным стандартам оценки ФСО 1-3, Оценщиком принято решение о назначении поправки на торг от 0% до 10%, основываясь на опубликованную информацию о «возможности торга» или при «прозвоне» аналогов.

Проведя переговоры с продавцами объектов аналогов оценщиком было принято решение применить коэффициент на торг равным -4%.

3. Корректировка на местоположение (К3). Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и автобусными остановками, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

На основании просмотра размещаемых в объявлении на продаже и дополнительных данных полученных от риэлторов по телефону, можно сделать вывод, что все объекты аналоги, расположены в одном районе, поэтому по фактору «местоположение» отличий между оцениваемым объектом и объектами аналогами не наблюдается, корректировка не требуется.

4. Корректировка на материал стен (К4). Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. В таблице № 85 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. приведены значения корректирующих коэффициентов, а так же границы доверительных интервалов по г. Красноярску:

Таблица 85

Красноярск		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,01	1,04
	кирпичные	0,99	1,00	1,03
	панельные/ блочные	0,96	0,97	1,00

Корректировка 1,03 применялась к аналогам № 3,4.

5. Корректировка на этаж расположения (К5). Данная корректировка при независимой оценке квартиры отражает влияние на ее стоимость в зависимости от расположения в здании, на первом или последнем этажах. В случае расположения квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной единице (не учитывается), ввиду незначительного влияния на стоимость. Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд). В таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае нахождения квартиры на последнем этаже дома, и возможности получения дополнительной площади путем покупки и присоединения к квартире части технического этажа, либо при покупке элитной недвижимости, последние этажи в ряде случаев так же могут оказаться дороже, чем квартиры на обычных этажах.

В таблице № 125 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. приведена матрица корректирующих коэффициентов в г. Красноярске:

Таблица 125

Красноярск		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,96
	средний этаж	1,08	1,00	1,03
	последний этаж	1,04	0,97	1,00

Корректировка 0,97 применялась к аналогу № 3.

6. Поправка на наличие/отсутствия балкона/лоджии (К6). Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь квартиры (К7). Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В таблицах № 115, № 116 «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. приведены матрицы корректирующих коэффициентов в зависимости от общей площади для разного класса квартир:

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

Площадь, кв.м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Данная корректировка не требуется.

8. Корректировка на техническое состояние (К8). Состояние помещений влияет на цену очевидным образом. Помещения в хорошем состоянии, не требующие ремонта продаются по большей цене в расчете на 1 кв.м., чем помещения, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, что объясняется тем, что приобретатель помещения должен будет понести дополнительные затраты на отделку приобретенного помещения.

В зависимости от уровня сложности и трудоемкости выполняемых работ ремонт можно условно разделить на шесть основных категорий:

Без отделки. Такого рода состояние отделки квартиры, как правило, представляет собой «коробку», в которой отсутствуют внутренние перегородки, электрическая и санитарно-техническая разводки, какая-либо черновая отделка (и тем более чистовая). Единственное, что можно наблюдать, — это временный электрический щит механизации (с розеткой и парой «автоматов»), стояки ГВС/ХВС с отводами и запорными кранами, канализационная магистраль, трубопроводы и радиаторы центрального отопления. При этом межкомнатные перегородки могут отсутствовать вовсе или иметь высоту не более одного-двух кирпичей. Здесь следует принимать во внимание то обстоя-

тельство, что отсутствие таких перегородок или их временный характер создают лишь видимость «свободной планировки» квартиры. Проектная документация или планы обмера помещений, произведенные БТИ, вполне очевидно определяют границы жилых комнат, коридоров, санитарно-технических узлов и иных подсобных помещений. Это в свою очередь порождает ограничения в планировании будущего устройства квартиры, не допуская, например, перенос кухни в жилую комнату или расширение первой за счет ванной или туалета.

Требуется кап. ремонт. Капитальный ремонт квартир можно сравнивать с новым строительством или отделкой строящегося дома. Это не случайно, ведь проводится он в домах и квартирах, где простой поклейки обоев или покраски стен уже недостаточно, а нужно произвести еще и замену коммуникаций, оконных блоков, пришедших в негодность полов и отопительных приборов. Как правило, речь идет о жилье, находящемся в эксплуатации в течение длительного периода времени и выработавшем в итоге все ресурсы, или о квартирах, где требуется проведение перепланировки. Отличительной чертой капитального ремонта является именно масштабность проводимых работ. Капитальный ремонт подразумевает создание нового жилого пространства на базе уже имеющегося жилья. Другими словами, неизменным остается только расположение вашей квартиры в доме, все остальное, включая перепланировку, меняется.

Под чистовую отделку. Такая отделка квартир наиболее популярна в новостройках. В этом случае к финишной отделке подготовлены все поверхности помещений квартиры, пол и стены выровнены. Электропроводка проведена по всей квартире без монтажа розеток, выполнена сантехническая разводка, санфаянс не установлен. Квартиры с такой отделкой покупают люди, желающие самостоятельно подобрать материалы для ремонта, чтобы получить индивидуальный дизайн помещений. Вот что значит чистовая отделка квартиры.

Требуется косметический ремонт. Под понятием косметический ремонт квартиры мы подразумеваем достаточно простой набор ремонтных работ, после которых помещение выглядит обновленным и чистым. К таким работам, обычно, относят: побелку потолка, замену старых обоев, обновление напольного покрытия, покраску труб, батарей, окон и дверей (если, конечно, это актуально).

Хорошее. Внутренняя отделка помещений квартиры представляет собой побелку или оклейку обоями потолков, оклейку обоями стен, линолеум, плитка или паркетная доска на полу, плитка на стенах и необходимая сантехника в санузле и на кухне - стоимость отделочных материалов соответствует среднерыночным на момент проведения оценки.

Евроремонт. Высококвалифицированный ремонт всех жилых помещений, с использованием новейших строительных технологий и материалов. Выполнены работы по доведению всех поверхностей до идеально ровного состояния, установлена новая, современная электропроводка, заменены трубы водоснабжения и канализации (если дом старый). Возможна перепланировка квартиры по дизайн-проекту, с изготовлением и монтажом конструкций сложной конфигурации.

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт
Без отделки	от 0	от -2000	от -3000	от -4000	от -5000	от -7000
Требуется кап. ремонт	от 2000	от 0	от -1000	от -2000	от -3000	от -5000
Под чистовую отделку	от 3000	от 1000	от 0	от -1000	от -2000	от -4000
Требуется косметический ремонт	от 4000	от 2000	от 1000	от 0	от -1000	от -3000
Хорошее состояние	от 5000	от 3000	от 2000	от 1000	от 0	от -2000
Евроремонт	от 7000	от 5000	от 4000	от 3000	от 2000	от 0

Корректировка не применялась.

Таблица 12. Определение стоимости жилого помещения с применением корректировок.

Элементы сравнения	Единицы измерения	Оцениваемый объект	Объекты сравнения				
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения(продажи)	Руб.		5 650 000	5 300 000	5 350 000	5 600 000	5 950 000
Общая площадь	Кв.м.	83,50	73,00	78,80	73,00	72,00	73,30
Цена предложения за 1кв.м.	Руб.		77 397	67 259	73 288	77 778	81 173
Источник информации			https://krasnovarsk.n1.ru/view/72812828/	https://krasnovarsk.n1.ru/view/72657657/	https://krasnovarsk.n1.ru/view/72916738/	https://krasnovarsk.n1.ru/view/72510836/	https://krasnovarsk.n1.ru/view/72879177/
Местоположение		ул. Кутузова, д. 34	ул. Апрельская, 7	ул. А. Павлова 75	ул. Кутузова, 77а	ул. Кутузова, 73а	ул. Семафорная, 335а
Этаж/этажность		8/10	6/11	4/9	10/10	9/10	2/10
Корректировки		Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки					
<i>Право собственности</i>		Свидетельство о государственной регистрации права					
<i>Время продажи К1</i>		07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021	07.06.2021
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		77 397	67 259	73 288	77 778	81 173
<i>Скидка на реальную продажу К2</i>			торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	70 356	74 667	77 926
<i>Место расположения К3</i>		Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	70 356	74 667	77 926
<i>Материал стен К4</i>		кирпич	кирпич	кирпич	панель	панель	кирпич
Корректировка			1,00	1,00	1,03	1,03	1,00
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	72 467	76 907	77 926
<i>Этажность К5</i>		8/10	6/11	4/9	10/10	9/10	2/10
Корректировка	коэфф.		1,00	1,00	1,03	1,00	1,00
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	74 641	76 907	77 926
<i>Наличие балконов/лоджий К6</i>		да	да	да	да	да	да
Корректировка	коэфф.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	74 641	76 907	77 926
<i>Площадь помещения К7</i>		83,50	73,00	78,80	73,00	72,00	73,30
Корректировка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	74 641	76 907	77 926
<i>Техническое состояние К8</i>		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		74 301	64 569	74 641	76 907	77 926
Количество корректировок k			2	2	4	3	2
Общее количество корректировок $K = \sum k$			13				
Удельное количество корректировок по каждому аналогу $m = k/K$			0,15	0,15	0,31	0,23	0,15
Величина u , обратное m			6,50	6,50	3,25	4,33	6,50
Сумма u			27,08				
Вес аналога $W = u/\sum u$		1,00	0,24	0,24	0,12	0,16	0,24
Средневзвешенное значение стоимости			73 293				
Площадь помещения, кв. м			83,50				
Итого по объекту, руб.			6 119 971				
Итого по объекту, руб. (округленно)			6 120 000				

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки, стоимость объекта оценки (Трехкомнатной квартиры, расположенной в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет без учета НДС округленно:

6 120 000 (Шесть миллионов сто двадцать тысяч) рублей.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Анализ надёжности результатов, полученных в результате расчётов.

Рыночная стоимость 1 кв.м площади объекта оценки определяется как средневзвешенное значение полученных скорректированных удельных цен предложений (сделок) отобранных объектов-аналогов.

Для контроля достоверности полученного результата рассчитывается его ошибка и доверительный интервал.

Выборочная средняя квадратичная ошибка (ошибка метода) – S_A , оценивается по следующей формуле:

$$S_A = t_s (A_i^k - A)^2 / n (n - 1),$$

где: t_s – критерий Стьюдента (принимается для доверительной вероятности 95%);

n – число объектов-аналогов;

A_i^k – скорректированная цена каждого объекта-аналога;

A – среднее арифметическое значение скорректированных цен объектов-аналогов

Если полученная ошибка составляет более 15% от среднего, то необходимо провести анализ полученных скорректированных цен объектов-аналогов для исключения из рассмотрения и замены другим объектом того аналога, скорректированное значение цены которого имеет наибольшее отклонение от полученного значения.

После замены выбранного аналога другим объектом-аналогом, проводится корректировка его цены и проверяется полученный результат.

Действия повторяются до получения величины ошибки, не превышающей 15%.

При невозможности получения допустимой величины ошибки с таким количеством аналогов, уменьшается число аналогов. В рассмотрении оставляются только те из них, скорректированные цены которых имеют наименьшее отклонение от полученного среднего.

Расчет доверительного интервала и его погрешности приведен ниже в таблице 13.

Таблица 13. Проверка правильности расчета и выбора объектов-аналогов по критерию Стьюдента.

Справочно: отклонение скорректированных цен аналогов от среднего значения	1,4%	-11,9%	1,8%	4,9%	6,3%	
Расчет выборочной средней квадратичной ошибки						
Доверительная вероятность / число аналогов	5%	1	2	3	4	5
Коэффициент Стьюдента для числа аналогов		12,706	4,303	3,182	2,776	2,571
Сумма квадратов разницы значений	113 476 030	1 016 681	76 117 529	1 816 540	13 058 125	21 467 156
Число аналогов		5				
Выбранный коэффициент Стьюдента (n-1)		2,571				
Ошибка метода (не более 15%)	6123,06	8,35%		Результат достигнут		
Рыночная стоимость 1 м²	73 293			рублей		
Рыночная стоимость Объекта оценки	6 119 971			рублей		
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	6 120 000			рублей		

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, округленно составила: 6 120 000 рублей.

Согласование результатов оценки.

Согласование — это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученной применением нескольких различных подходов к оценке, дающих отличающиеся друг от друга показатели стоимости, с целью определения значения стоимости.

Критерии согласования следующие:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность используемой информации.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход к оценке. Расчет рыночной стоимости **сравнительным (рыночным) подходом** учитывает ситуацию на рынке недвижимости г. Красноярск. Сопоставление объекта оценки, в рамках данного подхода, проводится объектами, расположенными в районе, аналогичном расположению объекта оценки, аналогичной планировки, поэтому результат, полученный при этом, наиболее корректен.

На основании изложенного, использованным в оценке подходам придаются следующие весовые коэффициенты: затратному подходу – 0; сравнительному подходу – 1; доходному подходу – 0.

Согласованная величина рыночной стоимости оцениваемой квартиры приведена в таблице 14.

Таблица 14. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

<i>Метод оценки</i>	<i>Величина стоимости, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Результаты, руб.</i>
Затратный подход	0	0	0
Сравнительный подход	6 120 000	1	6 120 000
Доходный подход	0	0	0
Рыночная стоимость (округленно), руб.	6 120 000		

Рыночная стоимость Трехкомнатной квартиры в жилом доме по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71 по состоянию на 07 июня 2021 года, округленно составляет:

6 120 000 (Шесть миллионов сто двадцать тысяч) рублей.

Перечень документов, используемых при оценке:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 18 ноября 1998 года;
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519;
3. Международные стандарты оценки - 2003 (шестое издание), Российское общество оценщиков, 2003 г.;
4. Европейские стандарты оценки (четвертое издание), Российское общество оценщиков, 2003 г.;
5. Постановление Госстроя СССР № 62 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений»;
6. Постановление Совета Министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов СССР» № 62072 от 22 октября 1990г.;
7. Постановление Госкомстата РФ от 7 февраля 2001 года № 62 «Об утверждении инструкции по заполнению формы федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов»;
8. В.Ю. Рослов, А.И.Мышанов, И.А.Подколзин «Расчет ликвидационной стоимости объектов с неэластичным спросом» («Вопросы оценки» № 62, 2003);
9. Справочник «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства». Издание второе, дополненное. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003.-392 с.
10. Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2018 г. 302с.
11. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, Гражданстрой;
12. Сайты: <http://www.avito.ru>, <http://www.sibdom.ru/>, <http://gilcom.ru/>, <https://n1.ru>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Трехкомнатная квартира площадью 83,5 кв. м, расположенная по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 34, кв. 71.

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Цель оценки: определения рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества для целей принятия решения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата оценки: 07 июня 2021 года

Срок проведения оценки: 07 июня 2021 года

Допущение ограничения, на которых должна основываться оценка: Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана достоверной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

РЕКВИЗИТЫ

ООО «Эксперт-СМ» г. Красноярск

Юридический адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873

Расчетный счет в валюте РФ № 40702810900600005475

в ВТБ (ПАО) БИК 044525411

Директор _____ /Н.А.Смирнова./

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Документы оценщика



ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Смирнова

Наталья Александровна

Паспорт выдан: отделением УФМС России по Красноярскому краю в Центральном р-не г.г. Красноярск

Зарегистрирована: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дингрия Мартынова, д. 22, кв. 19

Является членом

Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 871

Дата выдачи: 24 июля 2015 г.

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»**

Ворончихин Д.В.





ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-721-048467/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-721-048467/21 от 26.05.2021г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Смирнова Наталья Александровна Паспортные данные: серия: 04 12, № 373674, выдан Отделением УФМС России по Красноярскому краю в Центральном районе г. Красноярска, 17.10.2012г. Адрес регистрации: Россия, г. Красноярск, ул. Сосновского, д. 94
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «05» июня 2021 года по «04» июня 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 3.000.000,- (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-721-048467/21 от 26.05.2021г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2. ИНН 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Красноярском крае 660021, Россия, г. Красноярск, ул. Красная площадь, д. 5



Директор
Доверенность № 7856217-51/20 от 11.12.2020г.

С.А. Шашко

Место выдачи: г. Красноярск

Дата выдачи: 26 мая 2021 г.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

ИНГОССТРАХ

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-721-048463/21 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-721-048463/21 от 26.05.2021г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-СМ» Россия, 660020, г. Красноярск, ул. Линейная, д. 89, офис 1-03 ИНН 2465158435.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «05» июня 2021 года по «04» июня 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-721-048463/21 от 26.05.2021г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Красноярском крае 660021, Россия, г. Красноярск, ул. Красная площадь, д. 5



С.А. Шашко

Место выдачи:

г. Красноярск

Дата выдачи:

26 мая 2021 г.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435

т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Объекты аналоги

Почта Mail.ru x ЗОЛОК.АН ЕТРН 30.06.2021 x Продажа квартир в Красноярске x Объявление №72510836 x Объявление №72862106 x Объявление №72916738 x Объявление №72657657 x Объявление №72812828 x

krasnoyarsk.n1.ru/view/72510836/

NI Продажи Арена Новостройки Журнал Еше

Навигация в Красноярске: Продажи Квартиры Элитное жилье Трансакционная квартира



В избранное Поделиться Показать карту Напечатать Следить за ценой

Продам 3-к, Кузузова, 73а **5 600 000 Р**
777.78 Р/м²
от 42.789 в/мес в ипотеку

22 мар Объявлено 195



ул. Кузузова - мкр-н Первомайский - Кировский район - Красноярск

Частный риелтор
Виталий
333 объявлений
+7 985 160-34-10
+7 963 959-81-71

Земля, Собственность в наследстве и ОПС на долевом
Не отправляйте предложения до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
Да Нет
Не доверяется
Написать сообщение
Пожаловаться

Журнал
«В квартиру оставить можно ли сохранить ипотечное жилье при банкротстве?»
Разберемся, могут ли у неплатежеспособного должника отобрать ипотечное жилье и будет ли банкротство выгодным

Сравнение цены этого объявления с похожими предложениями

Подписка на изменение цены или расчеты ипотеки

6 000 000 Р

Введите здесь текст для поиска

Почта Mail.ru x ЗОЛОК.АН ЕТРН 30.06.2020 ул. x Продажа квартир в Красноярске x Объявление №72916738 - про- x Объявление №72657657 - про- x Объявление №72812828 - про- x

krasnoyarsk.n1.ru/view/72916738/



В избранное Поделиться Показать карту Напечатать Следить за ценой

Продам 3-к, Кузузова, 77а **5 350 000 Р**
73.288 Р/м²
от 40.878 в/мес в ипотеку

14 мар Объявлено 37 Чистая продажа



ул. Кузузова - мкр-н Первомайский - Кировский район - Красноярск

Агентство недвижимости
Этажи, Федеральная риэлторская компания
6 958 объявлений
Завар
+7 983 200-95-73

Земля, Собственность в наследстве и ОПС на долевом
Не отправляйте предложения до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
Да Нет
Не доверяется
Написать сообщение
Пожаловаться

Журнал
«В квартиру оставить можно ли сохранить ипотечное жилье при банкротстве?»
Разберемся, могут ли у неплатежеспособного должника отобрать ипотечное жилье и будет ли банкротство выгодным

Как банкротство повлияет на Германов и повлияет ли на Мир
Правильнее все, что окружает наш капитал.

СРОЧНО!
Продан уютная 3-комнатная квартира в новом доме на ул. Кузузова после ремонта с мебелью, бытовой техникой, один собственник. Балкон утеплен, стеклопакеты, теплый пол, вид на весь город, окна на обе стороны.

Квартира утеплена полностью со всех сторон, очень теплая, огромный коридор, большая кухня - 16,3 кв.м. В комнатах ремонт под разнополых детей, в общей - система "Теплый пол", полностью мебель из Икеа. Во всех комнатах натяжные потолки. Ремонт сделан с душой, продан в связи с переездом в другой город.

Плща работы со мной-индивидуально помогать сменить на всех этажах сделки. Бесплатно помощь подготовить документы для оформления-добавление ипотеки по ставке ниже чем в банке. Юридическое сопровождение на всех этапах сделки.

Подробнее

Почта Mail.ru | ЗОЛОТЯН ЕРН 30.06.2020 ул. | Продажа квартир в Красноярске | Объявление N72657657 - про... | Объявление N72812828 - про... |

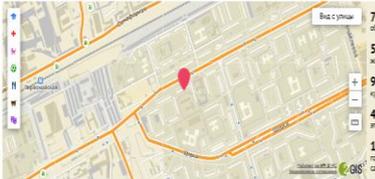
krasnoyarsk1.ru/view/72657657/



Продам 4-к, Академика Павлова, 75

5 300 000 Р
4729 м²
от 40-45 Р/мес в ипотеку

8 этаж | Объявлено 09.04.2020 | Чистая продажа



ул. Академика Павлова - мкр-н Первоймайский - Кировский район - Красноярск
Ориентир: Красноярск, Кировский, Академика Павлова

Вид студии	78 м²	Агентство недвижимости	ЖирФонд
Общая	78 м²	378 объявлений	
Жилая	59 м²	Александр Васильев	
Кухня	9 м²	+7 913 510-75-67	
Этаж	4 из 9	Зачеки Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются	
Материал дома	кирпич	Не отправляйте предложения до просмотра	
Год постройки	1987	Подтвердить информацию в объявлении?	

Да Нет

Не добавлено

Написать сообщение

Попросить

Журнал

«Квартиру оставили: можно ли сохранить купленное жилье при банкротстве?»

Разобраться, могут ли ипотечные кредиторы должника выбрать единственное жилье и будет ли банкротство выгодным

Как банкрот повлияет на Горюхи и повлияет ли весь мир

Платимому воз, что означает нас сегодня, если договор заключен в ипотеку?

Открыть сайт

Введите здесь текст для поиска

Почта Mail.ru | ЗОЛОТЯН ЕРН 30.06.2020 ул. | Продажа квартир в Красноярске | Объявление N72657657 - про... | Объявление N72812828 - про... |

krasnoyarsk1.ru/view/72812828/

Продажа | Аренда | Новостройки | Журнал | Блог | А.Точка кабинет | Служба объявлений

Навигация в Красноярске: Продажи | Квартиры | Новостройки | Транспортная карта | Новостройки по районам



Продам 3-к, Артыушская, 7

5 650 000 Р
2737 м²
от 40-45 Р/мес ипотеку

26 этаж | Объявлено 09.04.2020 | Чистая продажа



ул. Артыушская - мкр-н Первоймайский - Кировский район - Красноярск

Вид студии	73 м²	Агентство недвижимости	ЖирФонд
Общая	73 м²	378 объявлений	
Жилая	48 м²	Альра	
Кухня	11 м²	+7 913 510-19-42	
Этаж	2 из 10	Зачеки Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются	
Материал дома	кирпич	Не отправляйте предложения до просмотра	
Год постройки	2018	Подтвердить информацию в объявлении?	

Да Нет

Не добавлено

Написать сообщение

Попросить

Журнал

«Квартиру оставили: можно ли сохранить купленное жилье при банкротстве?»

Разобраться, могут ли ипотечные кредиторы должника выбрать единственное жилье и будет ли банкротство выгодным

Как банкрот повлияет на Горюхи и повлияет ли весь мир

Платимому воз, что означает нас сегодня, если договор заключен в ипотеку?

Открыть сайт

Минирайон «Образцово»

Построено: 6 домов

Класс: комфорт

Все квартиры в этом ЖК

Почта Mail.ru x ЗОЛОТКА АН БРПН 30... x Продажа квартир в К... x Объявление №7287... x Объявление №72510... x Объявление №7286... x Объявление №7291... x Объявление №7265... x Объявление №7281... x +

← → C krasnoyarsk1.ru/view/72879177/

Продажа · Аренда · Новостройки · Журнал · Еще

Назначение в Красноярске · Продажа · Квартиры · Вторичное жилье · Транзитные квартиры



В избранное · Поделиться · Показать карту · Печать

Продам 3-к, Семафорная, 335а

7 кв. (2 Обл. 5 комн. (178 (1-2))

5 950 000 Р

81 173 Р/м²

от 45 463 Р/мес с ипотекой



ул. Семафорная - мкр-н Вавилова - Кировский район - Красноярск - Ориентир: Вавилова

Частный риелтор
 рейтинг
 138 объявлений
+7 960 759-05-62
 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
 Не отправляйте предложения до просмотра.

Подтвердилась информация в объявлении?

Квартира	Дом - Семафорная, 335а
Общая площадь	73,3 м²
Планировка	изолированная
Санузел	раздельный
Состояние	хорошее
Под постройкой	2013 г.
Этаж	2 из 10
Материал дома	кирпич
Все квартиры в этом доме	

Продам большую уютную квартиру в ЖК Кленовый дворик в районе Торгового центра, квартира в хорошем состоянии, сделан небольшой косметический ремонт, толстые кирпичные стены с отличной шумоизоляцией. Удобное расположение дома позволяет быстро добраться в любую точку города. Есть закрытая парковка со шлагбаумом, видеонаблюдение, детские площадки, в пешей доступности находится школа. Помощь в оформлении ипотеки на выгодных условиях.

Динамика цен

Сравнение цены этого объявления с похожими предложениями

Подписка на изменение цены или расчеты ипотеки

Журнал

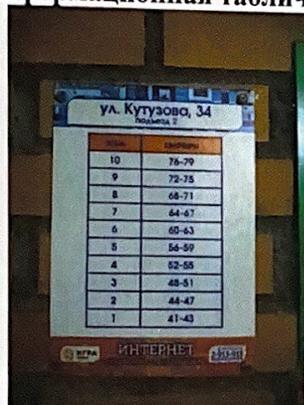
«Квартиру выставили: сколько времени прошло и сколько вышло?»
 Разбираемся, почему у неликвидной недвижимости столько проблем с продажей и как избежать выгорания.
 Как избежать проблем с первички и вторички на

Введите здесь текст для поиска

12:24
07.06.2021

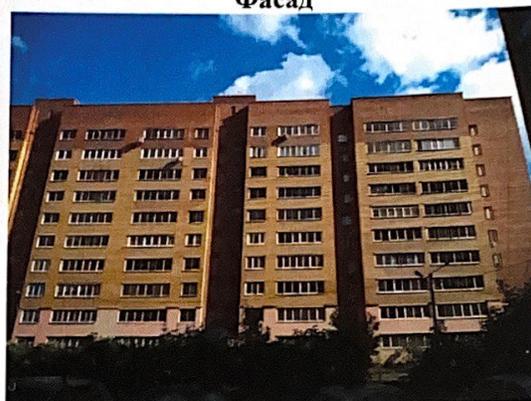
**Фото объекта оценки
(предоставлены заказчиком)**

Информационная табличка



Этаж	Квартиры
10	76-79
9	72-75
8	68-71
7	64-67
6	60-63
5	56-59
4	52-55
3	48-51
2	44-47
1	41-43

Фасад



Придомовая территория



Вход в подъезд



Входная дверь



Подъезд



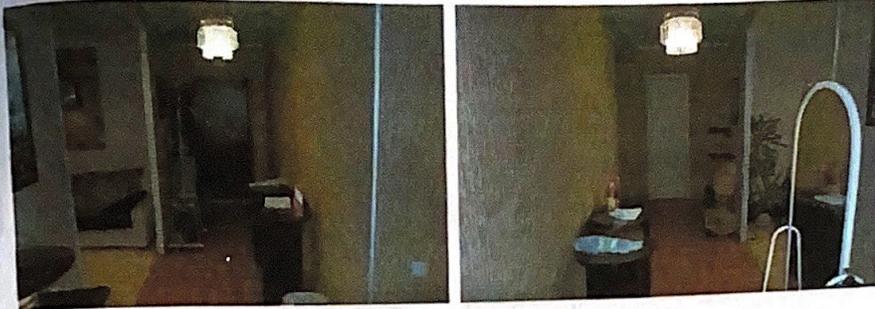
ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

10. Приложения к отчёту

10.1. Приложение. Фотографии объекта оценки

Коридор-прихожая



Жилая комната (комн. №9)



Жилая комната (комн. №8)



ГА
400
коп
151

10

Жилая комната (комн.№5)



Жилая комната (комн.№4)



Лоджия



Кладовая



ЧТА
5400
Коп
7151

Кухня



Ванная



Туалет



Вид из окна



80

Копии документов, предоставленных заказчиком

Уполномоченная федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
Администрация краевого государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1.1		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки - 3	
30 июня 2020г:					
Кадастровый номер:	24:50:0000000:149376				
Номер кадастрового квартала:	24:50:06000060				
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 01.2422.01842; Кадастровый номер 24:50:0000000:0:6350:117				
Адрес:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кузюлова, д. 34, кв. 71				
Площадь, м.2:	83,5				
Назначение:	Жилые помещения				
Наименование:	квартира				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №8				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	3390392,25				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:50:0000000:2:766				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Поучитель выписки:	Волок Артем Иванович				
полное наименование должности		М.П.		Г.И.И.И.И.	
				Инициалы, фамилия	

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2. 1	Всего листов выписки 3
30 июня 2026г.	
Кадастровый номер:	24-50-0000000-149376
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Зюлок Артем Николаевич, 21.08.1990, пос. Агларский Богучанского р-на Красноярского края, Российская Федерация, СНИПС 143-005-890 23 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 09 №917094, выдан 08.09.2010, Отделением УФМС России по Красноярскому краю в Железнодорожном р-не гор. Красноярска</p>
2	<p>2.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность 24-50-0000000-149376-24-09/72020-8 30.06.2020 17.09.13</p>
3	<p>3.1 Документы-основания Договор купли-продажи, № 28, Выдан 17.06.2020</p>
4	<p>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p>
6	<p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, организации:</p>



В. П. ДУВН
Специалист - менеджер

ГОТОВА И. П.

Подпись вышестоящего должностного лица

Подпись

Инициалы, фамилия

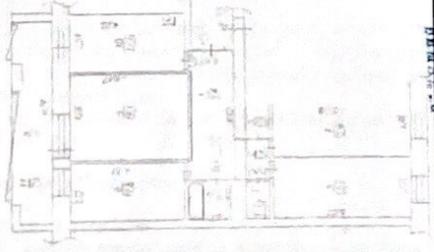
М.П.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 При расположении помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		под объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
30 июля 2020г.			
Кадастровый номер:	24:50:0000000:149376		
			
Масштаб 1:	1:500		
			
М.П. Уполномоченный		М.П. Уполномоченный	
полное наименование должности		полное наименование должности	
подпись		подпись	
		инициалы, фамилия	

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
 т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

**Договор № 28
Кушн-продажи**

г. Красноярск

" 17 " Июня 2020 г.

Межрегиональное Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае Республике Хакасия и Республике Тыва, именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице финансового директора общества с ограниченной ответственностью «СитиТорг» Болдырева Вадима Юрьевича действующего на основании Государственного контракта №ЗК-09-02-2020 от 07.11.2018г. и доверенности 24 АА №3898845 от 11.02.20г, именуемого в дальнейшем "Организатор торгов", с одной стороны, и

Зюлок Артем Николаевич 21.08.1990 года рождения, паспорт 04 09 №917094 выдан Отделением УФМС России по Красноярскому краю в Железнодорожном районе г. Красноярска 08.09.2010г., зарегистрированный по адресу: г. Красноярск, ул. Ломоносова, д.100, кв.93, именуемый, в дальнейшем "Покупатель", на основании протокола об определении победителя торгов, проведенных «Организатором торгов» " 10 " Июня 2020 г. с 12 час. 20 мин. по 12 час. 35 мин. по адресу: г. Красноярск, ул. Ак.Вавилова, д. 35, подписали настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Организатор торгов, действующий от имени и по поручению Продавца, передает в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

Квартиру общей площадью 83,5 кв. м, расположенную по адресу: г. Красноярск, ул.Кутузова, д.34, кв.71, кадастровый номер: 24:50:000000:149376, (далее – «Имущество»), принадлежащую должнику Боевой В.А.

1.2. Имущество продается на основании постановления о передаче на торги от 03.02.2020г. вынесенного судебным приставом-исполнителем ОСП по Кировскому району г. Красноярска по КК Першиной Я.А., на основании акта описи и ареста имущества должника от 19.11.2019 г. №б/н и продаваемого в соответствии с поручением на реализацию имущества от 21.04.2020 г. №586, и протокола №126 от 10.06.2020 г. о результатах торгов.

1.3. Передаваемое по настоящему Договору имущество обременено залогом (ипотекой в силу закона) в пользу ПАО «Банк ВТБ». Обращение взыскание на предмет ипотеке по решению суда является основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке -ч. 4 ст. 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

II. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Общая стоимость Имущества составляет 2716600 (Два миллиона семьсот шестнадцать тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

На момент подписания настоящего договора денежные средства в полном объеме перечислены Покупателем на расчетный счет Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва

2.2. Надлежащее выполнение обязательств Покупателя по оплате Имущества явилось основанием для заключения настоящего договора.

III. Передача Имущества

3.1. Имущество передается по месту его нахождения.

Имущество находится по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул.Кутузова, д.34, кв.71.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

3.2. Передача Имущества Организатором торгов и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

3.3. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 10 десяти рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

Обязанность по передаче Имущества Покупателю считается исполненной в момент предоставления Имущества в распоряжение Покупателя. Имущество считается представленным в распоряжение Покупателя, если в предусмотренный настоящим пунктом срок Имущество готово к передаче в месте его нахождения и Покупатель осведомлен о готовности Имущества к передаче.

3.4. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит. Продавец и Государственный орган не несут ответственности за качество проданного Имущества.

IV. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.3 настоящего договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Организатор торгов вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего договора.

Настоящий договор прекращает свое действие с момента направления Организатором торгов указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего договора не требуется.

4.3. В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Имущества в установленный настоящим договором срок он уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1 % от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, но не более 10 % от этой стоимости.

4.4. В случае если Покупатель отказывается от принятия Имущества, то настоящий договор прекращает свое действие с момента уведомления Покупателем Организатора торгов об отказе в получении Имущества, при этом Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере внесенного задатка.

В предусмотренном настоящим пунктом случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Имущества денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Имущества.

4.5. В случае уклонения Организатора торгов от фактической передачи Имущества в установленный настоящим договором срок он уплачивает Победителю торгов пеню (штраф) в размере 0,1 % от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, но не более 10 % от этой стоимости.

V. Прочие условия

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежном исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим договором случаях;
- возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Карлаульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

5.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

5.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

5.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства.

При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном федеральным законодательством.

VI. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и экземпляр для Регистрирующего органа.

VII. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон

Организатор торгов

ООО «СитиТорг»

Адрес: 660025 г. Красноярск, ул. Ак.
Вавилова 35, тел. 2-656-000
ИНН 2461226980 КПП 246101001
р/сч 40702810900430015978, «Центральный»
Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 045004788,
к/с 30101810850040000788

Покупатель

Золук Артем Николаевич

Паспорт 04 09 №917094 выдан Отделением
УФМС России по Красноярскому краю в
Железнодорожном районе г. Красноярска
08.09.2010г., зарегистрированный по адресу: г.
Красноярск, ул. Ломоносова, д.100, кв.93

Фин. директор



Болдырев В.Ю.

Золук А.Н.

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

АКТ

приема-передачи имущества к договору
купи-продажи №28 "17" июня 2020 г.

г. Красноярск

"17" июня 2020г

Межрегиональное Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае Республике Хакасия и Республика Тыва, именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице финансового директора общества с ограниченной ответственностью «СитиТорг» Болдырева Вадима Юрьевича действующего на основании Государственного контракта №ЗК-09-02-2020 от 07.11.2018г. и доверенности 24 АА №3898845 от 11.02.20г, именуемого в дальнейшем "Организатор торгов", с одной стороны, и

Золот Артем Николаевич 21.08.1990 года рождения, паспорт 04 09 №917094 выдан Отделением УФМС России по Красноярскому краю в Железнодорожном районе г. Красноярска 08.09.2010г., зарегистрированный по адресу: г. Красноярск, ул. Ломоносова, д.100, кв.93, именуемый в дальнейшем "Покупатель" принимает, в соответствии с Договором купли-продажи №28 от «17» июня 2020г следующее имущество: Квартиру общей площадью 83,5кв. м, расположенную по адресу: г. Красноярск, ул.Кутузова, д.34, кв.71, кадастровый номер: 24:50:000000:149376(далее -Имущество).Техническое состояние указанного объекта имущества удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с назначением.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и экземпляр для Государственного органа.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Организатор торгов

Покупатель

ООО «СитиТорг»

Золот Артем Николаевич

Адрес: 660025 г. Красноярск, ул. Ак.
Вавилова 35, тел. 2- 656-000
ИНН 2461226980 КПП 246101001
р/сч 40702810900430015978, «Центральный»
Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 045004788,
к/с 30101810850040000788

Паспорт 04 09 №917094 выдан Отделением
УФМС России по Красноярскому краю в
Железнодорожном районе г. Красноярска
08.09.2010г., зарегистрированный по адресу: г.
Красноярск, ул. Ломоносова, д.100, кв.93

Фин. директор

Болдырев В.Ю.

Золот А.Н.



ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Карлаульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

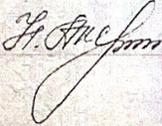
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Красноярскому краю

**Произведена государственная регистрация
права собственности**

Дата регистрации: 20.08.2019
№ документа: 149376-19/2019/001/2019
Государственный регистратор: Готина К.К.



Скредитов печатью
На бланке № 149376-19/2019/001/2019
Филиал регистратора ООО «Спигиторг»
В.Ю. Волдырева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ		
ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ		
В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ Р-НЕ ГОР. КРАСНОЯРСКА		04
08.09.2010	240-019	09
Дата выдачи	Код подразделения	917094
 		
Личный код		
		
Личный код		
ЗОЛУК		
		
Фамилия		04
Имя		09
Отчество		917094
Пол		
Место рождения		
Дата рождения		
21.08.1990		
ПОС. АНГАРСКИЙ		
БОГУЧАНСКОГО Р-НА		
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ		

ООО «Эксперт-СМ»

660020, г. Красноярск, ул. Караульная, д. 82, оф. 873 ИНН 2465158435
т. 8-913-179-21-60, E-mail: 89131792160@mail.ru

<p>ВАРЕГИСТРИРОВАН 26 августа 2011г. Рег-№: КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ Место: ГОР. КРАСНОЯРСК Улица: УЛ. СЕМАФОРНАЯ Дом : 431 Корп: — кв. 36 ОТДЕЛ УЖС РОССИИ ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ В КИРОВСКОМ Р-НЕ ГОР. КРАСНОЯРСК 240-007 Замерил: <i>[Signature]</i></p>		<p>Отдел УЖС России по Красноярскому краю в Кировском районе гор. Красноярска</p>	
<p>РЕГИСТРАЦИОННОГО ЧЕЛЕТА № 10 " 05 2013 Подпись: <i>[Signature]</i></p>		<p>Удостоверения УЖС выданы по Красноярскому краю в Кировском районе гор. Красноярска</p> <p>ВАРЕГИСТРИРОВАН</p> <p>Имя: <i>Ивановская</i> Пол: <i>Ж</i> Возраст: <i>28</i> год. Рост: <i>168</i> Дата: <i>2013</i> г. <i>[Signature]</i></p>	

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО

НА 53 ЛИСТАХ

Директор Н. Смирнова Смирнова Н.А.



2021 г.