

**ОТЧЕТ № 18/11-3348**

**об оценке квартиры**

**Адрес: г. Красноярск, ул. Волгоградская,  
д. 27, 47**

**Дата определения стоимости: 20.11.2018**

**Заказчик: Аскарова Ольга Леонидовна**

**Заемщик: Аскарова Ольга Леонидовна**

**Исполнитель: ООО "Центр оценки стоимости имущества"**

**Дата составления: 20.11.2018**

**153309**

**Красноярск • 2018**

## Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1	Задание на оценку .....	5
1.2	Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике .....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
3.1	Описание Объекта оценки .....	9
3.2	Определение физического износа здания .....	13
3.3	Место расположения Объекта оценки .....	14
3.4	Фотографии Объекта оценки .....	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	18
	<b>Стоимость недвижимости в Красноярске за 2018 год .....</b>	<b>23</b>
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	24
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	25
6.1	Основные этапы процесса оценки .....	25
6.2	Основные понятия и терминология .....	25
6.3	Выбор подходов к оценке .....	26
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
7.1	Выбор объектов-аналогов .....	28
7.2	Обоснование корректировок .....	30
7.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....	34
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	36
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	43
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	44
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	45
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	52
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	65

## Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	<i>квартира</i>	2	2	<i>44,60</i>	<i>29,80</i>	<i>6,20</i>
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	<i>Нет</i>		<i>Нет</i>	<i>Не зарегистрировано</i>		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	<i>Многоквартирный пятиэтажный панельный дом / нет данных</i>	5	<i>1966 / 1966</i>	<i>Нет сведений</i>	35	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	<i>Красноярский край</i>	-	<i>г. Красноярск</i>	<i>ул. Волгоградская, 27, кв. 47</i>		
Цель и задачи оценки	<i>Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей ипотечной сделки</i>					
Заказчик оценки	<i>Аскарова Ольга Леонидовна. Паспорт: серия 0417, номер 126912, выдан 30.09.2017 Отделом УФМС России по Красноярскому краю и республике Тыва в Кировском р-не г. Красноярска, код подразделения 240-007. Контактный телефон -</i>					
Основание оценки	<i>Договор № 18 11-3348 от 20.11.2018</i>					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<i>Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.</i>					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	<i>ООО</i>	<i>"Центр оценки стоимости имущества"</i>	<i>660077 г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 101, пом. 71</i>	<i>1082468009469 дата присвоения 26.02.2008</i>	<i>Наименование страховой компании «ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО "ЕВРОИНС"», страховой полис(договор) №КРК01/18/ГО-ОЦ № 1244029, дата выдачи 25.09.2018, срок действия полиса с 02.10.2018 по 01.10.2019, страховая сумма 100 000 000</i>	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
<p><i>Дашкевич Андрей Петрович</i></p> <p><i>Паспортные данные</i> Номер телефона: (391)2822699 E-mail: 2822699@mail.ru</p> <p><i>Почтовый адрес: 660077 г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 101, пом. 71</i></p>	13 лет 5 месяцев	1268	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». Свидетельство 1000 от 05.08.2016.	Наименование страховой компании «ООО РСО «ЕВНОИНС», страховой полис(договор) №КРК01/18/ГО-ОЦ №1243016, дата выдачи 23.07.2018, срок действия полиса с 29.07.2018 по 28.07.2019, страховая сумма 30 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 21 5794 от 20 декабря 2007 г., выданный институтом цветных металлов и золота ФГОУ ВПО «Сибирский федеральный университет»
Даты	Осматра объекта		Оценки		Составления отчета	
	20.11.2018		20.11.2018		20.11.2018	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	2 111 364		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	2 111 364 (два миллиона сто одиннадцать тысяч триста шестьдесят четыре) рубля				1 572 544 (один миллион пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот сорок четыре) рубля	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик \_\_\_\_\_ Дашкевич Андрей Петрович

Отчет утвердил/руководитель \_\_\_\_\_ Дашкевич Андрей Петрович



# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,60 кв. м), расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, 47
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,60 кв. м), расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, 47  Кадастровый/условный номер: 24:50:0500187:469
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Копия поэтажного плана и экспликация Выписка из ЕГРН от 26.09.2017 г. Договор дарения от 16.06.2008 г. Договор купли-продажи доли от 19.09.2017  См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 26.09.2017
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей ипотечной сделки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	20.11.2018
Период проведения оценки	С 20.11.2018 по 20.11.2018
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.  Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.  Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.  От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Параметр	Значение
	<p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Центр оценки стоимости имущества", ИНН 2460205804, ОГРН 1082468009469 от 26.02.2008
Место нахождения Исполнителя	660077 г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 101, пом. 71
Почтовый адрес Исполнителя	660077 г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 101, пом. 71
Банковские реквизиты Исполнителя	АО «Россельхозбанк» Красноярский региональный филиал (АО) р/сч. 40702810649000001668 , к./сч. 30101810300000000923 БИК 040407923
Контактная информация	Тел./факс (391) 2822699, email: ozenka_centr@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №КРК01/18/ГО-ОЦ № 1244029, выдан ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО "ЕВРОИНС", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 25.09.2018, срок действия: с 02.10.2018 по 01.10.2019.
Оценщик	Дашкевич Андрей Петрович Почтовый адрес: 660077 г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 101, пом. 71 Трудовой договор: № № 1 от 29.07.2016 E-mail: 2822699@mail.ru Номер контактного телефона: (391)2822699
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 21 5794 от 20 декабря 2007 г., выданный институтом цветных металлов и золота ФГОУ ВПО «Сибирский федеральный университет» Дата начала стажа деятельности в оценке: 06.06.2005
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», дата вступления 05.08.2016, дата выдачи св-ва 05.08.2016, номер в реестре СРО 1268
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО РСО «ЕВНОИНС», страховой полис №КРК01/18/ГО-ОЦ №1243016, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 23.07.2018, срок действия полиса: с 29.07.2018 по 28.07.2019
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	-
Заказчик	Аскарова Ольга Леонидовна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 0417, номер 126912, выдан 30.09.2017 Отделом УФМС России по Красноярскому краю и республике Тыва в Кировском р-не г. Красноярска, код подразделения 240-007. Контактный телефон -

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. В случаях расхождения информации полученной из открытых источников и принятой в расчетах, информация отраженная в отчете считается достоверной, так как она получена в результате обзвона продавца и уточнение характеристик объекта аналога.
12. В случаях, когда предложения квартир на рынке недвижимости к продаже объектов сопоставимых (схожих по своим характеристикам) с объектом оценки выставляются в объявлениях с учетом площади балконов/лоджий/веранд, то и в расчетах принимается площадь объекта оценки с учетом площади балкона.
13. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничение обременение этих прав - определяется рыночная стоимость без учета обременений, в случае их наличия
14. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже панельного дома по адресу: г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, 47, кадастровый/условный номер 24:50:0500187:469.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Красноярск
Муниципальный район	Ленинский район
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	жилая, коммерческая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
Поликлиника	Есть	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	нет	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	42000-52000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Год постройки дома	1966
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	35 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)

Описание здания, подъезда		
Серия дома	нет данных	
Тип фундамента	бетонный/железобетонный	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Состояние кровли	-	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	44,60 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	45,20 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	0,60 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	29,80 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	6,20 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	18,9; 10,9 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	14,80
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	На улицу
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное

<b>Инженерное оборудование дома</b>		
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/хорошее	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	нет

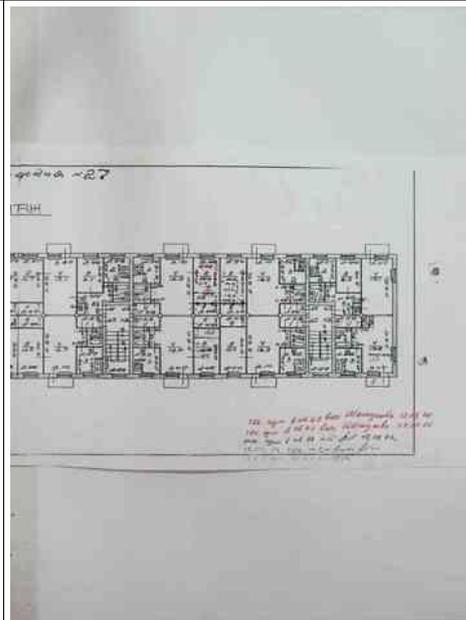
<b>Описание внутренней отделки Объекта оценки</b>	
<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Описание</b>
Полы	По всей квартире окрашенное двп, в санузле линолеум.
Потолок	По всей квартире оклеены плиткой ПВХ, частично окрашены. В санузле оклеены плиткой ПВХ.
Стены	По всей квартире оклеены обоями. В санузле оклеены пленкой ПВХ.
Окна	ПВХ, деревянные
Входная дверь / внутренние двери	Железная / Деревянные
Общее состояние	Удовлетворительное состояние
Необходимые ремонтные работы	В квартире требуется ремонт.

<b>Юридический статус, согласно представленной документации</b>	
Вид права	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	Для проживания

<b>Описание планировки Объекта оценки</b>	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

### Описание планировки Объекта оценки

Позэтажний план (по документам БТИ)



*Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр*

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

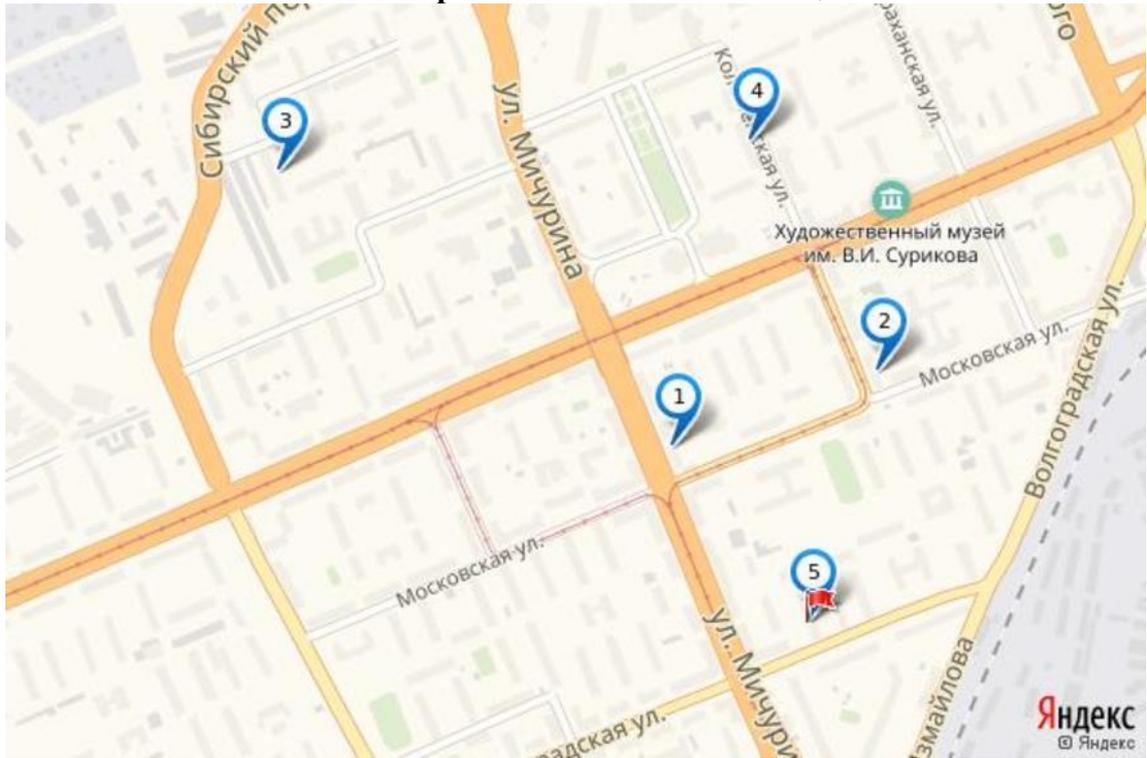
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	98	52	35%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 35%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Волгоградская, 27, кв. 47	Объект оценки
1	г. Красноярск, Мичурина ул, д. 6а	1
2	г. Красноярск, Коломенская ул, д. 10	2
3	г. Красноярск, 52 Квартал, 2а	3
4	г. Красноярск, Коломенская, 19	4
5	г. Красноярск, Волгоградская, 27	5

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Номер дома



2. Фасад здания



3. Двор



4. Двор



5. Вход в подъезд



6. Лестничная площадка



7. Лестничная площадка



8. Входная дверь



9. Коридор



10. Коридор



11. Коридор



12. Коридор



13. Сан. узел



14. Кухня



15. Кухня



16. Жилая комната 1



17. Жилая комната 1



18. Жилая комната 2



19. Жилая комната 2



20. Кладовая



21. Балкон



22. Балкон



23. Вид из окон



24. Вид из окон



## **4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Анализ влияния 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.

### **Социально-экономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.**

#### **Рост доходов населения.**

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Другое дело, что, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

#### **Состояние экономики.**

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается.

#### **Трудовая и культурная миграция.**

В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это и наличие рабочих мест, и возможности для карьерного роста, и развитость науки, культуры, образования. Люди это понимают, поэтому из всех регионов устремляются в столицу. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования - внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов.

Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Понижение ставки по кредитам привлекает значительное число покупателей с относительно небольшим достатком. Эта категория потребителей ориентирована (в основной своей массе) на малогабаритное, относительно дешевое жилье. Есть и люди, которые с помощью кредитов приобретают ликвидные квартиры с целью их дальнейшей перепродажи. Количество семей, нуждающихся в жилье, но не имеющих необходимых средств, во много раз превышает количество строящихся квартир. В таких условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

#### **Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств.**

В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. Их можно разместить «под матрасом», можно на депозите. А можно купить золото, недвижимость, землю и т.п. Каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы, подробный анализ которых - отдельная тема. В данном же исследовании отметим, что в последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние

дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса, а, следовательно, и к росту цен.

### **Изменение статуса микрорайона.**

Повышение статуса микрорайонов, в том числе связанное со строительством новых станций метро и переходом новых массивов из разряда новостроек в разряд благоустроенных и обжитых, - достаточно серьезные и обоснованные поводы для удорожания жилья. При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит процентов на 10-20 дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон с многочисленными стройками и занесенными песком дорожками становится зеленым и благоустроенным. Практически любые изменения (как положительные, так и отрицательные) транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, состояния экологии, благоустройства, озеленения, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен. Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ, спортивных и детских учреждений - все это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон - значит, цены там будут выше, чем в соседних. Справедливо и обратное. Деградация коммунального хозяйства и отдельных домов, разрушение инфраструктуры и социальной сферы, ухудшение экологии, рост преступности в микрорайоне - все это сказывается на соотношении спроса и предложения, а, следовательно, и на ценах. Если жители стремятся уехать из микрорайона, то цены там будут ниже, чем в соседних.

### **Политико-психологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.**

Основными политико-психологическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка; степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости, к перспективам развития города и страны;

- уровень оптимизма граждан, зависящий от многих факторов, начиная от перспектив развития страны и заканчивая состоянием жилого фонда и криминогенной обстановкой в микрорайоне.

Политико-психологические факторы переплетены еще сильнее, чем социально-экономические. В каждой конкретной ситуации всегда можно выделить те факторы, которые в данном случае превалируют. Но, выделяя различные факторы, всякий раз убеждаешься в том, что действуют они сообща, иногда усиливая, иногда ослабляя друг друга.

Кризис последних лет привел к тому, что в большинстве районов Российской Федерации наблюдался настоящий обвал цен на жильё. Это объясняется многими факторами, в том числе: падением платежеспособности граждан на фоне продолжающегося строительства; увеличением процентных ставок на ипотечное кредитование; уменьшением мировых цен на углеводородное сырьё; ростом показателей инфляции и др.

Аналитика Росстата подтверждает такую динамику. По их данным, первичный рынок жилья показывал ежегодное снижение индекса цен на 2-3 процента. Беря во внимание, что статистика этого ведомства учитывает только цену предложения и не берёт в расчет скидки на жильё, получим реальное падение цен в пределах 10-12 процентов. Такая картина наблюдалась последние три года. Что же дальше? Есть ли надежда на позитивное развитие событий в России? Эти вопросы интересуют всех, начиная от простых граждан и кончая строителями жилья. Прогнозы цен на ближайшую перспективу В этом вопросе у экспертов нет единого мнения. Одни считают, что в 2018 году экономика начнет оживать и благосостояние население начнет постепенно улучшаться, что приведёт к увеличению спроса на жильё, а значит – и к росту стоимости квартир. Другие эксперты уверены, что цены на недвижимость и так вырастут, так как стали дороже: грузоперевозки; строительные и топливные материалы; услуги страхования и т.д. Есть также аналитики, которые говорят, что кризис в строительной отрасли не достиг дна, и цены на жильё продолжают падение. В то же время, многим покупателям такая ситуация нравится. Они считают, что при таких условиях строители будут вынуждены увеличивать спрос на жильё внедрением новых бонусов: повышать

качество жилья, улучшать придомовую инфраструктуру. Эксперты РЭУ Плеханова уверены, что какие-то положительные сдвиги в экономике начнутся только с 2020 года, поэтому в следующем году доходы населения продолжат уменьшаться, спрос на квартиры не улучшится, так как стоимость недвижимости будет практически недостижимой для большинства граждан.

С такими оценками не согласен руководитель Сбербанка — Г. Греф и глава Минстроя — М. Минь. Они уверены, что уже в 2018 году дела пойдут на поправку. Строительная отрасль выздоровеет, благодаря дешевой ипотеки. Это подтверждает И. Шувалов, который утверждает, что уменьшение ставок по ипотечному кредитованию оживит весь сегмент недвижимости. Он также не сомневается в росте нашей экономики. Сколько будет стоить жильё В нынешнем году цены на квартиры эконом-класса несколько стабилизировались. Это способствует созданию благоприятных условий для инвестирования. Знайки рынка уверяют, что в следующем году стоимость квартир начнёт медленно возрастать. Например, строительный рынок Москвы уже стал демонстрировать оживление. В начале текущего года в столице заключили на четверть больше договоров о долевом участии в сравнении с аналогичным периодом 2016 года. Наблюдается также и параллельный рост стоимости строительных материалов. Это, конечно, увеличивает издержки застройщиков. Всё это даёт надежные предпосылки для прогноза повышения стоимости квадратного метра. Надо отметить, что государство способствует увеличению масштабов давления на строительные организации в части строительства различных инфраструктурных объектов. Это увеличивает финансовую составляющую строительства. Если до 2015 года условия на рынке определял продавец, то сейчас многое зависит от покупателя. Раньше цены на квартиры были нереально завышены. Сегодня — они полностью соответствуют реалиям жизни.

В следующем году в различных регионах сложится различная конъюнктура строительного рынка. Это будет связано с различными факторами: изменением доходов местных жителей; темпами и объемом строительных работ; соотношением элитного и недорогого жилья; политикой местных органов власти. В текущем году в регионах наблюдалось некоторое оживление строительного рынка за счет слухов о прекращении государственного субсидирования ипотечного строительства. Некоторые люди поспешили вложить свои средства в жильё. В конце года на фоне уменьшения доходов населения позитивный тренд исчерпал себя.

#### Наметившиеся тенденции

Меньше всего кризис в строительной отрасли задел сегмент, представляющий квартиры эконом-класса. На них по-прежнему высокий спрос в городах-миллионниках. Наибольшую популярность имеют малогабаритные квартиры студии площадью до двадцати квадратных метров. Далее по популярности следуют: квартиры, состоящие из двух маленьких комнат общей площадью до 35 квадратных метров; трехкомнатное жильё площадью не больше 48 квадратных метров. Специалисты уверены, что такие тенденции могут сохраниться, если ежегодный рост доходов населения будет в пределах 6-7 процентов, а инфляция не превысит 4-5 процентов. В таких условиях россияне смогут приобретать квартиры за счет кредита. Некоторые аналитики утверждают, что строительная отрасль не выйдет из кризиса без государственной и региональной поддержки, то есть требуется срочное снижение процентных ставок на ипотечное строительство. Строительные организации также подстраиваются к новым реалиям. Например, в последнее время получило распространение мгновенная перепланировка квартир. Так застройщики за короткое время переделывают полноценные двухкомнатные квартиры в малогабаритное трёхкомнатное жильё. Застройщики, работающие в пригороде, так же стремятся снизить затраты и поэтому строят дома низкой этажности. Экономия на коммуникациях делает жильё более доступным. Полная версия статьи тут: <http://god2018.su/ceny-na-nedvizhimost-v-2018-godu-prognoz-analitikov/>

#### **Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки.**

Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

В ходе проведения работы по изучению рынка использована общепринятая сегментация рынка жилой недвижимости.

#### - Первичный и вторичный рынок

Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос – рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие "первичный рынок" означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жильё. Вторичный рынок

является рынком жилой недвижимости, уже бывшей в обороте. Термин "вторичный рынок" означает, что у квартиры уже есть собственник в лице конкретного гражданина. На вторичном рынке жилья в роли продавца выступает собственник жилья.

- По количеству комнат

Рынок 1,2,3,4 -комнатных, В качестве основных выбираются традиционные для исследований недвижимости критерии: местоположение, качество жилья (тип планировки), количество комнат в квартире.

- По категории жилья

- a. «Жилье низкого качества»: квартиры не подключенные к центральным системам отопления, водоснабжения и канализации. Как правило, расположены в деревянных, реже в кирпичных домах малоэтажной (от 1 до 2 этажей) застройки.
- b. «Хрущевка»: квартиры, преимущественно построенные в 60-х – 70-х годах по серийному типовому проекту. Принципиальное отличие: маленькие кухни (площадь примерно 6 кв.м.), смежные комнаты, совмещенный санузел. Квартиры расположены в десятиэтажных кирпичных/панельных .
- c. «Улучшенная планировка»: квартира по качеству лучше «хрущевки», отличающаяся следующими особенностями: имеет несколько большую общую площадь, как правило, раздельный санузел, изолированные комнаты, а также балкон в отдельных случаях сменяется лоджией.
- d. «Сталинка»: квартиры, расположенные в домах (до 5-и этажей) старой постройки. Основное отличие от «хрущевки» - большая площадь кухни и жилых комнат, высокие потолки (достигают 3 кв.м.).
- e. «Гостиничный тип»: («малосемейка»): квартиры данного типа считаются социальным жильем. В основном это жилье небольшой площади, расположенное в многоэтажных кирпичных/панельных домах. Подъезд такого дома представляет собой длинный коридор на этаже, по сторонам которого расположены квартиры, отсюда и название этой категории.
- f. «Новая планировка»: квартиры данного типа начали строиться с 80-х годов. Площадь кухни 7-12 кв.м., имеют большую площадь, характеризуются раздельным санузлом, балконом либо лоджией (иногда и то, и другое), изолированными комнатами.
- g. «Индивидуальная планировка»: элитное жилье хорошего качества, расположенное в многоквартирных домах новой постройки – начиная с 90-х годов. Отличается большими площадями, планировкой в соответствии с индивидуальным проектом.

- По местоположению Красноярск – крупнейший деловой, промышленный и культурный центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади субъекта России.

Сегодня Красноярск – это современный индустриальный город с уникальной архитектурой, столица мастеровых, талантливых людей Сибири, один из красивейших городов страны. Численность населения на 1 декабря 2014 года составляла 1 051,9 тыс. человек.

Красноярск постепенно наращивает демографический, экономический, инвестиционный и научный потенциал. В городе исторически сложилась полиотраслевая структура экономики (12 основных видов экономической деятельности). Наряду с традиционными для края производственными секторами: металлургией, энергетикой, машиностроением – все более активно развивается строительная индустрия, индустрия сервиса, образование и здравоохранение, производство идей и технологий, в том числе в социальной сфере, которые позволяют городу сохранить лидирующие позиции и развить свою инвестиционную привлекательность.

Красноярск формирует более трети населения края, 62,5 % ввода жилья, 58,4 % оборота розничной торговли, 18,3 % инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям.

Красноярск- крупный транспортно-логистический центр. Основные отрасли экономики — цветная металлургия, гидроэнергетика, космическая промышленность и другое машиностроение, химическая, деревообрабатывающая промышленность, образование.

В Красноярске зарегистрировано 61,5 тысячи малых и средних предприятий и 29,2 тысяч индивидуальных предпринимателей.

Научный потенциал Красноярска достаточно высок. Развитие многоотраслевого производства, особенно в ведущих отраслях промышленности, невозможно без участия фундаментальной и прикладной науки. В городе работает более 50 организаций, выполняющих научные исследования и разработки, в том числе 6 крупных институтов в составе Красноярского научного центра Сибирского отделения Российской академии наук.

В городе 22 высших учебных заведений (включая негосударственные и иногородние филиалы), 24 средних специальных учебных заведения, в которых обучаются более 120 тыс. человек. В 2007 году создан Сибирский федеральный университет, в состав которого вошли 4 высших учебных заведения. В 2012 году количество ВУЗов вошедших в состав Сибирского федерального университета увеличилось до 5.

<http://www.admkrsk.ru/city/areas/zhelez/pages/default.aspx>

Город Красноярск был поделен для удобства ориентира на подрайоны, которые имеют определенные названия и характеристики. Принятое районирование города Красноярска не соответствует административно-территориальному делению и часто используется профессиональными участниками рынка недвижимости. Для объективной и достоверной выборки выделены наиболее крупные и общеизвестные районы:

- h. Центральный район: микрорайоны "Стрелка", "Старый центр", "Покровский".
- i. Советский район: микрорайоны "Взлетка", "Северный", "Краевая больница", "Зеленая Роща", "Солнечный".
- j. Октябрьский район: микрорайоны "Ботанический", "Ветлужанка", "Северо-Западный"; "БСМП", "ГорДК", "Госуниверситет", "Студгородок", "Удачный", "Копылова-Кецховели", "Мясокомбинат".
- k. Железнодорожный: микрорайоны "Копылова", "Свободный", "Старый центр", "Калинина".
- l. Свердловский район: микрорайоны "Пашенный", "Предмостная", "Базаиха".
- m. Кировский район: микрорайоны "Первомайский", "Суворовский", "Красноярский рабочий".
- n. Ленинский район: микрорайоны "КрасТЭЦ", "Черемушки", "Энергетиков",

## Стоимость недвижимости в Красноярске за 2018 год

Цены представлены за июнь 2018 года.

источник информации <http://homeclube.ru/krasnoyarsk/price>

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м <sup>2</sup>
Продажа				
Комната	519 040	868 118	1 210 716	48 555
Студия	850 000	1 018 666	2 626 832	56 592
Однокомнатная квартира	1 030 981	1 901 951	2 861 606	52 253
Двухкомнатная квартира	1 939 374	2 816 217	4 478 374	51 739
Трехкомнатная квартира	2 329 995	3 729 731	7 483 919	51 444
Четырехкомнатная квартира	2 745 842	4 419 616	11 748 137	50 037
Дом/Коттедж	720 634	3 839 047	19 960 950	33 131
Участок под ИЖС	231 807	551 484	14 034 357	4
Офисное помещение	1 722 218	10 499 367	57 305 424	69 594
Гараж	270 104	428 291	657 812	16 928
Аренда				
Комната	4 591	6 017	8 359	111
Однокомнатная квартира	7 122	9 689	16 501	300
Двухкомнатная квартира	9 938	15 231	21 154	284

В июне наблюдается повышение цены на недвижимость в Красноярске в среднем на 3%. В конце месяца прогнозируется спокойная ситуация на рынке недвижимости Красноярска, которая не повлечет за собою значительных изменений стоимости жилья.

Статистические данные по Красноярску собраны из крупнейших интернет-порталов России и разбиты на категории. Достоверность информации поддерживается в течение месяца. В разделе [Купить недвижимость в Красноярске](http://homeclube.ru/krasnoyarsk/price/dom) возможно ознакомиться с наиболее актуальными предложениями купли-продажи жилой недвижимости. <http://homeclube.ru/krasnoyarsk/price/dom>

## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

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

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

## 6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "Центр оценки стоимости имущества"

### 6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...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, то есть когда:

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... 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 6.2.1. Градация ликвидности имущества**

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 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.

### **6.3 Выбор подходов к оценке**

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

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

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

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

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

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1 Выбор объектов-аналогов**

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.

Согласно пп. в п. 22 ФСО 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В ходе оценки насколько возможно была уточнена вся необходимая информация по представленным объектам –аналогам. Опросив специалистов по недвижимости и исходя, из анализа рынка оценщик пришел к выводу, что информация считается достоверной и достаточной.

Все материалы использованные в расчетах имеются в приложении к отчету.

Количество объектов-аналогов и объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах обусловлены количеством подтвержденных данных на дату оценки.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В расчет приняты весь доступный объем максимально сопоставимых с объектом оценки аналогов, с учетом актуальности размещения предложений о продажах к дате оценки, и допустимого размера коэффициента вариации .

В случаях, когда предложения квартир на рынке недвижимости к продаже объектов сопоставимых (схожих по своим характеристикам) с объектом оценки выставляются в объявлениях с учетом площади балконов/лоджий/веранд, то и в расчетах принимается площадь объекта оценки с учетом площади балкона.

**Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	г. Красноярск, Мичурина ул, д. 6а	г. Красноярск, Коломенская ул, д. 10	г. Красноярск, 52 Квартал, 2а	г. Красноярск, Коломенская, 19	г. Красноярск, Волгоградская, 27
Источник информации	<a href="https://www.sibdom.ru/stickers/view/3279061/">https://www.sibdom.ru/stickers/view/3279061/</a>	<a href="https://www.sibdom.ru/stickers/view/3292369/">https://www.sibdom.ru/stickers/view/3292369/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28248850/">https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28248850/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.n1.ru/view/27185957/">https://krasnoyarsk.n1.ru/view/27185957/</a>	<a href="https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28015174/">https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28015174/</a>
Контактная информация	Адолина Галина Владимировна Объединенный центр недвижимости 8-902-9111-06-11	Надежда 8-983-149-8231	Агентство недвижимости Объединенный центр недвижимости Наталья +7 913 534-55-40	Агентство недвижимости Объединенный центр недвижимости Игорь Александрович +7 902 923-16-20	Агентство недвижимости ООО Агентство недвижимости «ИЖИ» наталья +7 391 294-92-96 +7 950 428-42-75
Цена предложения	2 100 000	2 170 000	2 300 000	2 250 000	2 100 000
Цена за 1 кв. м	47 727	49 318	52 273	50 000	46 667
Населенный пункт	г. Красноярск	г. Красноярск	г. Красноярск	г. Красноярск	г. Красноярск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	3	3	4	3	2
Этажность здания	5	5	5	5	5
Площадь, кв. м	44,00	44,00	44,00	45,00	45,00
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние

## 7.2 Обоснование корректировок

### Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-7%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города.

Эксперт (ФИО) / должность	Наименование организации, опыт работы	Контактные данные организации
Ганцевич Ольга Валентиновна - директор	Агентство недвижимости ООО «Гарант» опыт работы -12 лет.	Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева, 30, пом. 119. т. 89029406926
Чанчиков Валентин Александрович - директор	Агентство недвижимости ООО «Планета- недвижимости», опыт работы - 6 лет	Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева 10-351. 2320349
Булачева Елена Яковлевна- агент по недвижимости	Агентство недвижимости ООО «Кром», опыт работы -10 лет.	Адрес: г. Красноярск, пр-т. Мира , 49 А Т. 89029246053

### Корректировка на материал стен дома.

Корректировка на различия в материале стен принималась исходя из интервалов указанных в таб. 70 тома 4 "Жилая недвижимость" «Справочника оценщика недвижимости-2016» Лейфер Р.А. 2016 г., а также опираясь на мнения риелторских агентств. (агентство недвижимости ООО Гарант г. Красноярск, ул. Урванцева 30 -119 т. 240-69-26, Агентство недвижимости ООО «Планета- недвижимости» , Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева 10-351. 2320349).

Средняя стоимость квартир расположенных в монолитно-кирпичных и кирпичных домах на 1-4% выше, чем стоимость аналогичных квартир в панельных домах.

*В случаях, когда по вышеуказанной корректировки различия между объектом оценки и объектами аналогами отсутствуют, корректировка не применяется*

### Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж расположения объекта в доме принималась исходя из интервалов указанных в таб. 76 тома 4 "Жилая недвижимость" «Справочника оценщика недвижимости-2016» Лейфер Р.А. 2016 г., а также опираясь на мнения риелторских агентств. (агентство недвижимости ООО Гарант г. Красноярск, ул. Урванцева 30 -119 т. 240-69-26, Агентство недвижимости ООО «Планета- недвижимости» , Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева 10-351. 2320349).

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания по сравнению с квартирами расположенными на средних этажах, поправка определена на основе вышеуказанных данных в размере: первый этаж – 2-3%, последний этаж – 1-2%, в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

*В случаях, когда не существует различий между объектом оценки и объектами аналогами в расположение на этаже в доме, корректировка не применяется*

### Корректировка на этажность.

Исходя из практики оценки и опроса специалистов рынка недвижимости, различия в этажности домов, не является ценообразующим фактором, то есть фактор этажности дома не оказывает существенного влияния на стоимость объекта недвижимости. (агентство недвижимости ООО Гарант г. Красноярск, ул. Урванцева 30 -119 т. 240-69-26, Агентство недвижимости ООО «Планета- недвижимости») , Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева 10-351. 2320349)

Данна корректировка не применялась.

### Корректировка на летние помещения.

По данным риелторских агентств установлено, что средняя стоимость квартир не имеющих летних помещений ( балконов/лоджий) на 2-3% ниже, чем стоимость аналогичных квартир имеющих летние

помещения ( балконы/лоджии). Источники информации: агентство недвижимости ООО Гарант г. Красноярск, ул. Урванцева 30 -119 т. 240-69-26, Агентство недвижимости ООО «Планета- недвижимости» , Адрес: г. Красноярск, ул. Урванцева 10-351. 2320349.

*В случаях, когда различия между объектом оценки и объектами аналогами в наличии/отсутствии летних помещений отсутствуют, корректировка не применяется.*

**Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

**Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Получистовая отделка	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Отличное состояние	Евроремонт
Без отделки	от 0	от 1000	от -4000	от -4000	от -6000	от -10000	от -15000
Требуется капитальный ремонт	от -1000	от 0	от -5000	от -5000	от -7000	от -11000	от -16000
Получистовая отделка	от 4000	от 5000	от 0	от 0	от -2000	от -6000	от -11000
Удовлетворительное состояние	от 4000	от 5000	от 0	от 0	от -2000	от -6000	от -11000
Хорошее состояние	от 6000	от 7000	от 2000	от 2000	от 0	от -4000	от -9000
Отличное состояние	от 10000	от 11000	от 6000	от 6000	от 4000	от 0	от -5000
Евроремонт	от 15000	от 16000	от 11000	от 11000	от 9000	от 5000	от 0

## Описание ремонтных работ

*Без отделки.* Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам..

*Требуется капитальный ремонт.* Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

*Получистовая отделка.* Получистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

*Удовлетворительное состояние.* Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые..

*Хорошее состояние.* Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек. Работы выполняются с использованием материалов эконом класса..

*Отличное состояние.* При отличном состоянии стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусов, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Выполняются работы с использованием качественных материалов..

*Евроремонт.* При евроремонте бизнес-класса большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении ремонта бизнес-класса и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при ремонте бизнес-класса предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем..

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

### **7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

**2 111 364** (два миллиона сто одиннадцать тысяч триста шестьдесят четыре) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **31 986** (тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят шесть) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки									
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4		Аналог № 5	
Адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Волгоградская, 27, кв. 47	г. Красноярск, Мичурина ул, д. 6а		г. Красноярск, Коломенская ул, д. 10		г. Красноярск, 52 Квартал, 2а		г. Красноярск, Коломенская, 19		г. Красноярск, Волгоградская, 27	
Цена предложения	—	2 100 000		2 170 000		2 300 000		2 250 000		2 100 000	
Цена за 1 кв. м	—	47 727		49 318		52 273		50 000		46 667	
Уторговывание	—	-2,0%		-2,0%		-2,0%		-2,0%		-2,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	46 773		48 332		51 227		49 000		45 733	
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	-1,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	2	3	0,0%	3	0,0%	4	0,0%	3	0,0%	2	0,0%
Этажность здания	5	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Площадь, кв. м	44,60	44,00		44,00		44,00		45,00		45,00	
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-3,0%		-2,0%		-2,0%		-2,0%		-2,0%	
Физическое состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	0	Удовлетворительное состояние	0	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000	Удовлетворительное состояние	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		46 295		48 332		49 227		47 000		45 733	
Весовые коэффициенты		0.1818		0.2045		0.2045		0.2045		0.2047	
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>										<b>47 340</b>	
<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>										<b>2 111 364</b>	

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 111 364	1,0	2 111 364
Доходный подход	Не применялся	—	—

*Источник: расчеты ООО "Центр оценки стоимости имущества"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, 47, составляет: 2 111 364 (два миллиона сто одиннадцать тысяч триста шестьдесят четыре) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 31 986 (тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят шесть) долларов США

## 9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

### Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_u * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С<sub>у</sub> – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С<sub>р</sub>) равна:

$$С_r = С_u + Д = С_u + С_u * ((1 + R)^t - 1) = С_u * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

РЛ – t

р - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

Л - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

### **Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки**

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

**Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки**

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
<b>Несистематический риск</b>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>	<b>2,0</b>											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

**Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования**

№ n/n	Наименование показателя	Значения
	Безрисковая ставка, % (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно))	8,92
	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,2%
	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
	<b>Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)</b>	<b>14,15</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене  $K_{\varepsilon}$ :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $E$  следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = (e^{/E/} - e^{-/E/}) / (e^{/E/} + e^{-/E/}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

**Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
<b>Среднее</b>	<b>Среднее</b>	<b>С единичной эластичностью</b>
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

*Источник: расчеты Оценщика.*

**Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	+
Незначительное	-	-

*Источник: расчеты Оценщика.*

**Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
---------------	-----------------------------------------	---------------------------------------

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
<b>С единичной эластичностью</b>	<b>1,00</b>	<b>0,76</b>
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

### Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

**Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	2 111 364
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		14,15
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,00
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,76
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>Л</b>	<b>1 572 544</b>
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	66,0081
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США</b>	-	<b>23 824</b>

Источник: расчеты Оценщика

д. 27, 47, составляет: **1 572 544** (один миллион пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот сорок четыре) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **23 824** (двадцать три тысячи восемьсот двадцать четыре) доллара США.

## 10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

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

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

## 11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Копия поэтажного плана и экспликация ;
- Выписка из ЕГРН от 26.09.2017 г.;
- Договор дарения от 16.06.2008 г.;
- Договор купли-продажи доли от 19.09.2017;

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

**Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ**



## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01/18/ГО-ОЦ № 1243016

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Начальника Департамента развития продаж Сибирского федерального округа Общества с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Ершиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-2307/2018 от 23.07.2018г., с одной стороны и Дашкевич Андрей Петрович (далее - Страхователь), 19.01.1983 г.р. паспорт гражданина РФ: серия 04 03 №853996, выдан 28.02.2003 Управлением внутренних дел Октябрьского района г. Красноярск, адрес по месту регистрации: 660077, г. Красноярск, ул. Алексеева, д.99, кв.136, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,026%
6. Страховая премия	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей, оплачивается Страхователем единовременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «28» июля 2018г.
7. Срок страхования	с «29» июля 2018 г. по «28» июля 2019 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Заявление-Анкета о страховании от «23» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95
10. Страхователь	Дашкевич Андрей Петрович Адрес по месту регистрации/прописки: г. Красноярск, ул. Батурина, д. 15, кв. 30 Паспортные данные: серия 0403 №853996, выдан 28.02.2003 Управлением внутренних дел Октябрьского района г. Красноярск, код подразделения 242-004 ИНН 246311145530 Тел. (391) 278-66-14, 8-908-215-60-56
11. Дата выдачи полиса	«23» июля 2018г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.



**СТРАХОВЩИК:**  
Начальник Департамента развития продаж Сибирского  
федерального округа ООО РСО «ЕВРОИНС»

/И.А. Ершина

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

/А.П. Дашкевич

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007129-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан Дашкевичу Андрею Петровичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за**  
**причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
**КРК01/18/ГО-ОЦ. № 1244029**

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (в дальнейшем по тексту – Страховщик), в лице директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-2509/2018 от 25.09.2018 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки стоимости имущества» (в дальнейшем по тексту – Страхователь), в лице генерального директора Дашкевича Андрея Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №166 от «20» августа 2018г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.	
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.	
3. Страховая сумма	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей</b>	
4. Франшиза	<b>Не установлена</b>	
5. Страховой тариф	0,03%	
6. Страховая премия	30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей	Порядок оплаты согласно п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	<b>с «02» октября 2018 г. по «01» октября 2019 г.</b>	
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен.</b> Заявление-Анкета о страховании от «25» сентября 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).	
9. Страховщик	<b>ООО РСО «ЕВРОИНС»</b> Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 <b>Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС»</b> 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел. +7 (391) 266-82-06, 266-82-07	
10. Страхователь	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки стоимости имущества»</b> 660077, г. Красноярск, ул. Алексеева, д.101, оф.71 ИНН: 2460205804, ОГРН: 1082468009469 Тел.: (391) 278-66-14	
11. Дата выдачи полиса	«25» сентября 2018 г.	

*Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006: "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.*

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» августа 2018 г. вступил:

**СТРАХОВЩИК:**  
 Директор Красноярского филиала  
**ООО РСО «ЕВРОИНС»**  
 м.п.  **И.А. Еркина**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Генеральный директор  
**ООО «Центр оценки стоимости имущества»**  
 м.п.  **А.П. Дашкевич**



**СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурманый, д. 9  
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00  
e-mail: sooslb@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Дашкевича Андрея Петровича

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

о том, что Дашкевич Андрей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членов « 05 » августа 20 16 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(имеет запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения

предоставлены по состоянию на « 05 » августа 20 16 г.

Дата составления выписки « 05 » августа 20 16 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова





## Саморегулируемая организация СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

105064, г.Москва, ул.Саловая-Черногрязская, д.13/3, к.1, оф.12  
тел. 8 (495) 788-14-00, e-mail: soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

### Информационная выписка

Саморегулируемая организация СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ» внесено в Единый федеральный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за номером 004 от 08.08.2007 г. и действует в соответствии с Федеральным законом « О некоммерческих организациях» от 12.01.1996г. № 7-ФЗ, Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007г. № 315ФЗ, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135 ФЗ и другими нормативно-методическими актами Российской Федерации.

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» подтверждает, что: Дашкевич Андрей Петрович  
(Ф.И.О.)

является членом СОЮЗа СРО «СИБИРЬ» и внесен в реестр членов саморегулируемой организации регистрационный № 1268 от «05» августа 2016 г.

Из представленных оценщиком данных, в соответствии с ФЗ законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135 ФЗ п. 24 следует, что:

1) оценщик имеет высшее образование, что подтверждается дипломом ВСА 0392323, рег.№ 21034, ФГОУ ВПО "Красноярский государственный аграрный университет", 05.07.2005.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

2) оценщик имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом ПП-1 № 215794, Институт цветных металлов и золота ФГОУ ВПО "Сибирский федеральный университет", 20.12.2007.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

3) оценщик прошёл повышение квалификации, что подтверждается дипломом рег. № 211-1-117, ФГАОУ ВПО "Сибирский Федеральный университет", 01.12.2010.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

4) оценщик прошёл повышение квалификации, что подтверждается дипломом 242400375434, рег. № 301-06/1, ФГАОУ ВПО "Сибирский Федеральный университет", 04.12.2013.

(наименование учебного заведения, номер диплома, дата выдачи)

5) оценщик осуществляет свою деятельность ООО "Центр оценки стоимости имущества".

(полное наименование ИП или оценочной организации)

6) профессиональная деятельность застрахована в страховой компании ООО "ПРОМИНСТРАХ" на период с 29.07.2017 по 28.07.2018 на сумму 30 000 000 рублей.

(наименование страховой компании, срок страхования, страховая сумма)

7) общий стаж работы с 2005 года, в оценочной деятельности с 2007 года.

8) за период членства в СОЮЗе СРО «СИБИРЬ» оценщиком подписано 515 отчетов.

Из них по направлениям: оценка бизнеса и ценных бумаг 0

оценка недвижимости 499

оценка машин и оборудования 0

оценка работ и услуг 0

оценка автотранспортных средств 16

оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов 0

оценка прав требования, обязательств 0

оценка земельных и природных ресурсов 0

другие виды оценки 0

9) за период членства в СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» в отношении оценщика проведено 0(ноль) проверок.

В отношении оценщика не применялись меры дисциплинарного взыскания.

( применялись / не применялись)

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 61.12.02.02

Выдан 20 декабря 2007г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 215794

Настоящий диплом выдан

Андрею Петровичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 мая 2007 г. по 20 декабря 2007г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центр имитацион-  
ных систем и систем и золота ФГУП ВПО

и Сибири и федеральной университет  
(наименование учебного заведения)

по программе "Бизнес-менеджмент"  
(наименование программы, специальности, профессии)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 декабря 2007г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Рашидов  
(фамилия, имя, отчество)

Андрея Петровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики  
(специальность)

строительств и энергетике (общее)



Представляет государственной  
аттестационной комиссии

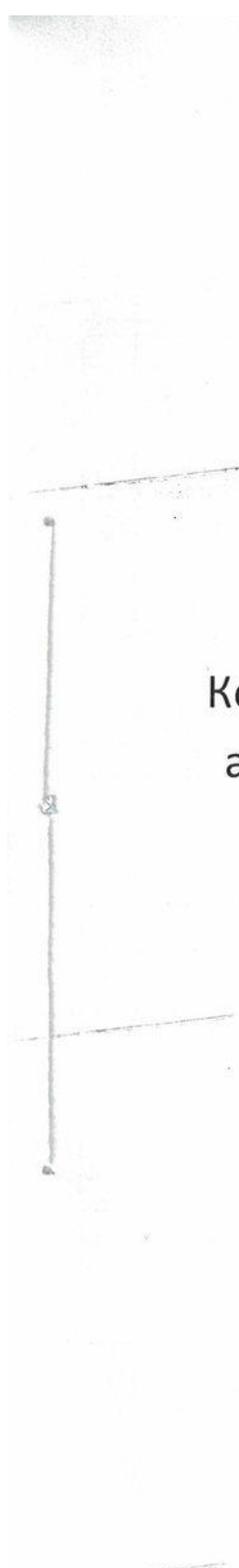
Андрей Петрович  
(подпись)

Город Туркестан от 20.12.07  
(директор)

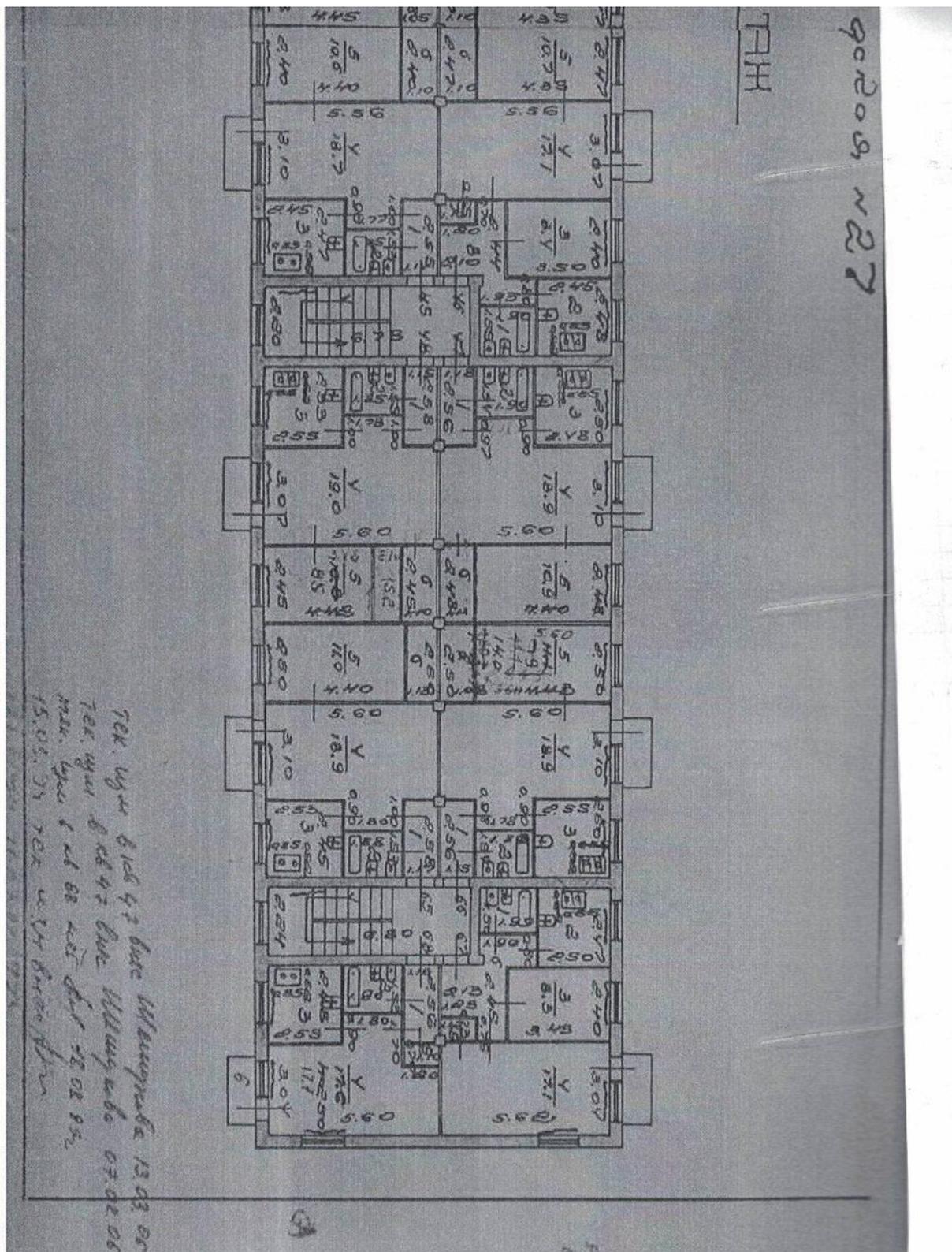
МПС Уралск 1306

## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

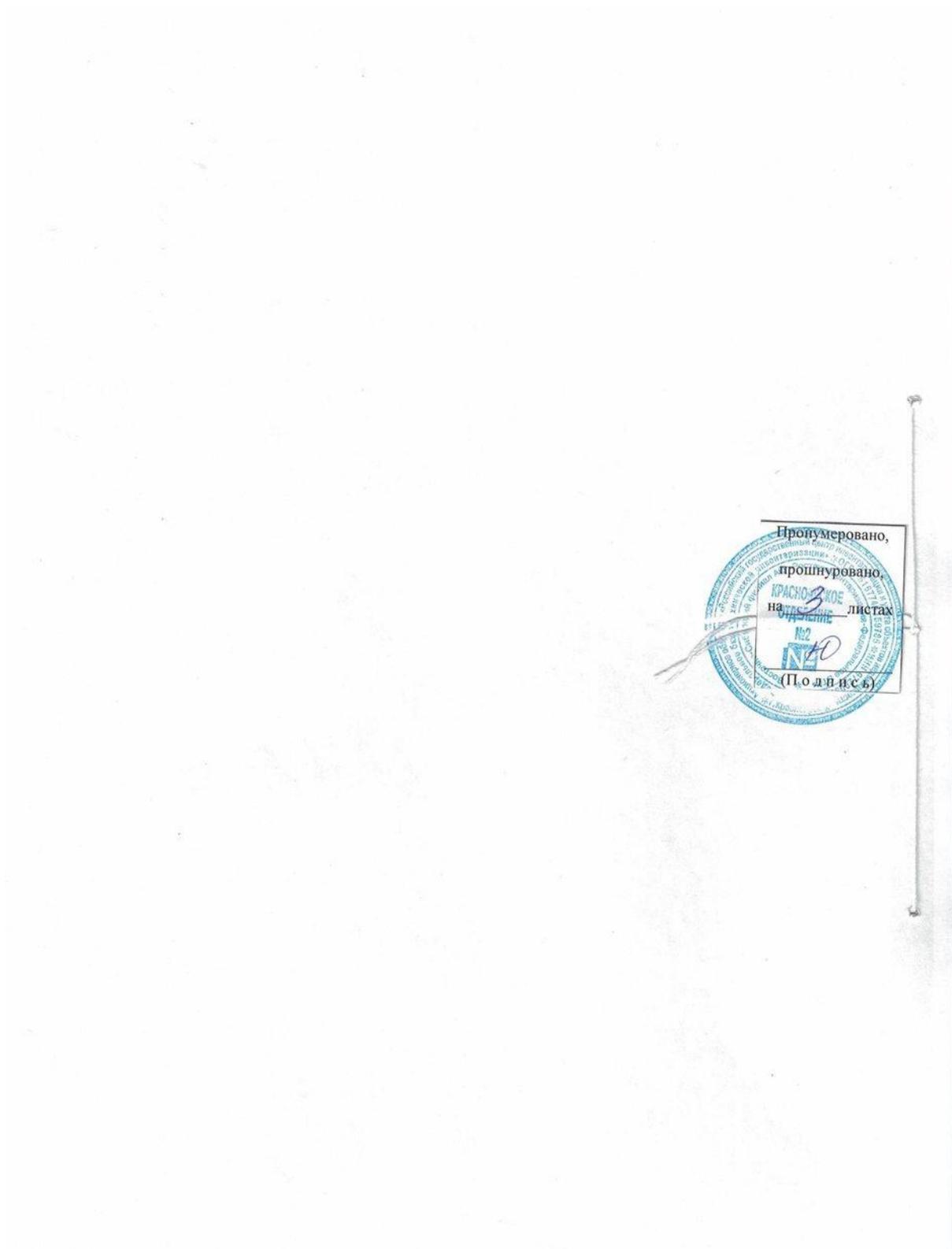
Копия поэтажного плана и экспликация



Копия поэтажного плана и экспликации по  
адресу: г. Красноярск, ул. Волгоградская,  
д. 27, кв. 47







Выписка из ЕГРН от 26.09.2017 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю  
полное наименование органа регистрации края

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 сентября 2017г.			
Кадастровый номер:	24:50-0500187:469		
Номер кадастрового квартала:	24:50-0500187		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 24:50-0000000-0-6219/28		
Адрес:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, кв. 47		
Площадь, м2:	44,6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	1652237,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:50-0500187:101		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Односумов Александр Геннадьевич		



полное наименование должности специалиста - эксперт	подпись	СОСНОВСКИЙ Д. В. инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из ЕГРН от 26.09.2017 г.

Раздел 2

2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 3
26 сентября 2017г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		24:50:0500187:469	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Односумов Александр Геннадьевич, 10.04.1986, гор. Омск, Российская Федерация, СНИЛС 156-586-272 05 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 05 №096108, выдан 03.05.2006, Управление внутренних дел Ленинского района города Красноярска
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:50:0500187:469-24/112/2017-4 26.09.2017 12:51:16
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности. Выдан 19.09.2017 Документ нотариально удостоверен: 19.09.2017 Власова М.В., временно исполняющая обязанности нотариуса Красноярского нотариального округа Кирилловой В.В. 2-1914 Договор дарения. Выдан 16.06.2008
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	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

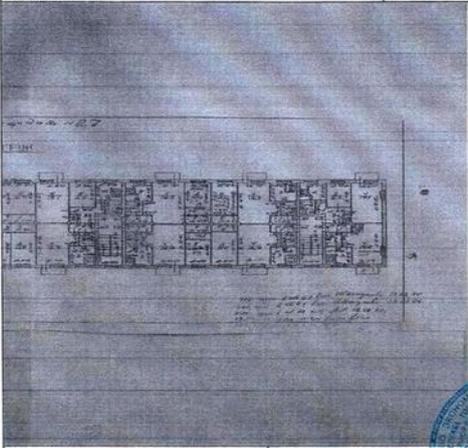
полное наименование должности	ВЕНУШИЙ СЕРВИС-ЭКСПЕРТ	подпись		ЛОШОВСКИЙ Д.В.
			М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 26.09.2017 г.

3

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
26 сентября 2017г.			
Кадастровый номер:		24:50:0500187-469	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
24:50:0500187-469		2	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<p>Ведущий Специалист-эксперт</p>			
полное наименование должности		подпись	
		Сосновский Д.В. инициалы, фамилия	
		М.П.	

## Договор дарения.

Город Красноярск.

Шестнадцатое июня две тысячи восьмой год.

Мы, нижеподписавшиеся:

**Пономарева Александра Степановна**, 04.11.1936 года рождения, паспорт серия: 04 02 № 792131, выдан УВД Ленинского района г. Красноярск 15.01.2003 года, код подразделения 242-007, проживающая по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Волгоградская, д. 27, кв. 47, именуемая в дальнейшем «*Даритель*» и

**Односумов Александр Геннадьевич**, 10.04.1986 года рождения, паспорт серия: 04 05 № 096108, выдан УВД Ленинского района г. Красноярск 03.05.2006 года, код подразделения 242-007, проживающий по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Чайковского, д. 8, кв. 49, именуемый в дальнейшем «*Одаряемый*», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, **Пономарева Александра Степановна**, подарила в собственность  $3/4$  (три четвертых) доли в **двухкомнатной** квартире расположенной на втором этаже в пятиэтажном панельном жилом доме по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. **Волгоградская, д. 27, кв. 47**, общей площадью **44,60** (сорок четыре целых шестьдесят сотых) кв.м., в том числе жилой площадью **29,80** (двадцать девять целых восемьдесят сотых) кв.м., внуку - **Односумову Александру Геннадьевичу**.

2. Указанные  $3/4$  доли квартиры принадлежат **мне, Пономаревой Александре Степановне**, по праву общей долевой собственности на основании Договора на передачу квартир в собственность граждан от 21.12.1995 года, Свидетельства о праве на наследство по закону, выдан нотариус Кириллова В.В., реестровый номер 1425Н от 20.06.2006 года. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

3. Я, **Односумов Александр Геннадьевич**, от **Пономаревой Александры Степановны**, указанные  $3/4$  (три четвертых) доли в квартире в дар принимаю.

4. Согласно выписке из домовой книги и финансово-лицевого счета в вышеуказанном жилом помещении на регистрационном учете состоит: **Пономарева Александра Степановна**.

5. «**Одаряемый**» осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт долей квартиры, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

Риск случайной гибели или случайного повреждения долей квартиры **переходит** на «**Одаряемого**» с момента передачи указанных долей в квартире в его распоряжение.

Настоящий договор имеет силу акта приема-передачи долей квартиры.

Договор дарения от 16.06.2008 г.

6. Смысл и значение настоящего Договора, в том числе содержание ст.ст. 176, 178, 179, 209, 213, 288-293, 572-581 Гражданского кодекса РФ сторонам известны.

7. «Даритель» дарит указанные 3/4 доли в квартире свободными от любых прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора «Даритель» или «Одаряемый» не могли не знать.

«Даритель» гарантирует «Одаряемому», что до составления настоящего договора отчуждаемые доли в квартире никому не проданы, не подарены, не обещаны быть подаренными, не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, судебного спора по ним не имеется.

Федеральные и местные налоги, сборы и другие обязательные платежи за текущий год и предшествующие периоды уплачены полностью, недоимок и пени по ним не числятся.

8. Стороны заявили, что неограниченны судом в дееспособности и не признаны недееспособными, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, способны понимать значение своих действий и их юридические последствия, настоящая сделка совершена добровольно, не под влиянием обмана, насилия или угрозы, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне не выгодных для себя условиях.

9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. ст. 223, 551 ГК РФ право собственности у «Одаряемого» на указанные 3/4 доли в квартире возникает с момента регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию. «Даритель» и «Одаряемый» подтверждают, что при подписании настоящего договора они не имеют никаких причин и оснований для приостановления государственной регистрации договора и перехода права собственности.

10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, и по одному экземпляру у каждой из сторон.

Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

Подписи сторон:

«Даритель»

Пономарева Александра Семеновна  
*А.С. Пономарева*

«Одаряемый»

*Александр Геннадьевич*

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ  
ОГРН 10-24-0028000000

«Одаряемый» *Александр Геннадьевич*

КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ  
НОМЕР РЕГИСТРАЦИОННОГО СЕРВИСА  
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ

*договоре дарения*

Дата регистрации *16.06.08* года  
Номер регистрации *44-21-01/60/2008-232*

Регистратор *С.В. Чанишова* ЧАНИШОВА Е.В.

**ДОГОВОР**  
**купи-продажи доли в праве общей долевой собственности**  
**на жилое помещение**

**24 А А 2892471**

Российская Федерация.

Город Красноярск, Красноярский край.

Девятнадцатого сентября две тысячи семнадцатого года.

Мы, нижеподписавшиеся:

**Пономарев Вячеслав Валерьевич**, гражданин Российской Федерации, пол мужской, 13 августа 1965 года рождения, место рождения: гор. Красноярск, паспорт 04 10 990307 выдан отделом УФМС России по Красноярскому краю в Ленинском р-не гор. Красноярска 24 августа 2010 года, код подразделения 240-002, зарегистрированный по месту жительства в г. Красноярске, ул. Волгоградская, д. 31 А, кв. 26, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и **Односумов Александр Геннадьевич**, гражданин Российской Федерации, пол мужской, 10 апреля 1986 года рождения, место рождения: гор. Омск, паспорт 04 05 096108 выдан Управлением внутренних дел Ленинского района города Красноярска 03 мая 2006 года, код подразделения 242-007, зарегистрированный по месту жительства в г. Красноярске, ул. Чайковского, д. 8, кв. 49, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Пономарев Вячеслав Валерьевич продал принадлежащую ему 1/4 (одну четвертую) долю в праве общей долевой собственности **квартиру по адресу: Россия, Красноярский край, город Красноярск, улица Волгоградская, дом 27 (двадцать семь), квартира 47 (сорок семь)**, а сособственник Односумов Александр Геннадьевич купил в собственность указанную долю квартиры.

Квартира площадью 44,6 кв.м., состоит из двух комнат и расположена на втором этаже в пятиэтажном многоквартирном жилом доме, кадастровый номер 24:50:0500187:469.

2. Право собственности на 1/4 (одну четвертую) долю указанной квартиры зарегистрировано за «Продавцом» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 05 сентября 2017 года за № 24:50:0500187:469-24/109/2017-1 на основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного 20 июня 2006 года, реестр № 1425Н нотариусом Красноярского нотариального округа Кирилловой В.В., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 05 сентября 2017 года, (дубликат выдан 29 августа 2017 года, реестр № 4-1581 нотариусом Красноярского нотариального округа Кирилловой В.В.).

Принадлежность отчуждаемой доли квартиры «Продавцу», а также отсутствие обременений (ограничений) на нее, подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 сентября 2017 года за № КУВИ-002/2017-451981, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

3. Односумов Александр Геннадьевич заявил, что на момент приобретения указанной доли квартиры в зарегистрированном браке не состоит и у него нет супруги, от которой, в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, требуется согласие на покупку недвижимого имущества.

4. Стороны определили продажную стоимость отчуждаемой доли квартиры в сумме 400000,00 (четыреста тысяч) российских рублей 00 копеек, уплаченных полностью «Покупателем» «Продавцу» наличными деньгами до подписания настоящего договора. Факт передачи денежных средств подтверждается распиской.

Стороны решили, что соглашение о цене не может быть изменено в дальнейшем.

Кадастровая стоимость указанной доли квартиры составляет 413059 (четыреста тринадцать тысяч пятьдесят девять) рублей, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

от 19 сентября 2017 года за № КУВИ-002/2017-451981, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

«Продавец» заявил, что он не заблуждается в отношении стоимости отчуждаемого имущества по настоящему договору.

5. В случае обоснованного отказа Регистрирующего органа зарегистрировать переход права собственности, право собственности «Покупателя», «Продавец» обязуется вернуть в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня принятия решения об отказе, полученные по настоящему договору купли-продажи денежные средства.

6. «Покупателю» известно состояние отчуждаемого недвижимого имущества, и оно определено как пригодное для проживания и соответствующее требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, техническим и иным установленным законодательством требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Стороны согласовали все вопросы, связанные с расчетами по налогам, коммунальным услугам, плате за электроэнергию, другим необходимым платежам и сборам в отношении отчуждаемого недвижимого имущества и не имеют претензий друг к другу.

7. «Продавец» заявил, что участники общей долевой собственности на квартиру письменного соглашения о порядке пользования квартирой и местами общего пользования в квартире не заключали.

8. «Продавец» заявил и «Покупателю» известно, что в квартире проживает и состоит на регистрационном учете Пономарева Александра Степановна, что подтверждается выпиской из домовой книги, выданной Муниципальной Управляющей Компанией Красноярская МП 19 сентября 2017 года.

9. Отчуждаемое имущество передано «Покупателю» до подписания настоящего договора, свободным от предметов домашней обстановки и обихода, в том числе личных вещей «Продавца», в надлежащем качественном состоянии (как оно есть), не требующим капитального ремонта, а также переданы ключи и все необходимые документы, в том числе по оплате коммунальных и других услуг. Стороны считают экземпляр договора документом, подтверждающим факт передачи отчуждаемого недвижимого имущества «Покупателю», имеющим силу акта приема-передачи.

«Покупателю» известно, что после передачи отчуждаемого имущества, он несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт, с соблюдением единых норм и правил, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также участвует, соразмерно с занимаемой площадью, в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего жилого дома с момента передачи отчуждаемого имущества.

10. Настоящий договор считается заключенным с момента его нотариального удостоверения и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств. Сторонам известно, что право собственности «Покупателя» возникает после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

Стороны договорились сдать документы на регистрацию права и перехода права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество в Управление Росреестра по Красноярскому краю не позднее первого октября две тысячи семнадцатого года.

11. Стороны дают заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, а также гарантируют что:

- обладают всеми необходимыми полномочиями на заключение договора,
- нет каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого недвижимого имущества, в том числе прав третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора стороны не могли не знать, и, что до заключения договора отчуждаемое имущество никому другому не продано, не обменено, не подарено, не обещано быть подаренным, не заложено, в споре и под запрещением /арестом/ не состоит, рентой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено;
- не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физического лица, им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротом, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом;
- согласия третьих лиц на заключение настоящего договора не требуются;
- не будут в одностороннем порядке обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о возврате настоящего договора и иных необходимых документов

без п

испо

роди:  
имуц

отчу  
пόμε

носит

обяза

ГК Рс

повед

вред

недоб

учето

прин:

преду

проти

поск

РФ);

требс

охра

для н

том ч

заклк

для з

ее трс

осуц

после

требс

сдело

треть

самоу

котор

огран

гражд

(неде

(неде

небла

возни

покуп

совме

собст

без проведения государственной регистрации прав;

- представили нотариусу достоверные документы и сведения, необходимые для заключения, исполнения настоящего договора и его нотариального удостоверения.

12. «Продавец» заверяет и гарантирует что:

- не имеется членов семьи, находящихся под опекой или попечительством либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних детей, имеющих право пользования отчуждаемым имуществом и по другим причинам, а также не имеется членов семьи, имевших право пользования отчуждаемым жилым помещением и членов семьи, которые давая согласие на приватизацию жилого помещения, исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер;

- соглашений между сособственниками и членами их семей, в том числе бывшими, о пользовании жилым помещением, не заключалось.

13. Стороны предупреждены о том, что:

- при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (п. 3 ст. 1 ГК РФ);

- никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ),

- не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1 ст. 10 ГК РФ);

- в случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 статьи 10 ГК РФ, суд, с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (п. 2 ст. 10 ГК РФ);

- в случае, если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 статьи 10 ГК РФ, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены настоящим Кодексом (п. 3 ст. 10 ГК РФ);

- если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков (п. 4 ст. 10 ГК РФ);

- оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (п. 2 ст. 166 ГК РФ);

- притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

14. Сторонам известно, что та сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

15. Содержание статей 1 (Основные начала гражданского законодательства), 10 (Пределы осуществления гражданских прав), 166 (оспоримые и ничтожные сделки), 167 (общие положения о последствиях недействительности сделки), 168 (недействительность сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта), 170 (недействительность мнимой и притворной сделок), 173.1 (недействительность сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления), 174.1. (последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено), 176 (недействительность сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности), 177 (недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими), 178 (недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения), 179 (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств), 180 (последствия недействительности части сделки), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 250 (преимущественное право покупки), 253 (о владении, пользовании и распоряжении имуществом находящимся в общей совместной собственности), 256 (об общей совместной собственности супругов), 288-293 (о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения), 431.2 (заверения об обстоятельствах),

450-453 (об основаниях, обстоятельствах, порядке и последствиях изменения или расторжения договора), 551 (о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость), 556 (о передаче недвижимости), 557 (о последствиях передачи недвижимости ненадлежащего качества) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», статьей 15 (об объектах жилищных прав), 16 (о видах жилых помещений) и 31 (Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении) Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 34 и 35 (о владении, пользовании и распоряжении общим имуществом супругов) Семейного кодекса РФ сторонам разъяснено.

16. Стороны заявили, что они не ограничены и не лишены дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

17. Стороны подтверждают, что содержание договора соответствует их действительным намерениям, им ясны значение, смысл, и правовые последствия сделки. Текст документа ими проверен, прочитан им вслух и соответствует предоставленной информации.

18. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с Российским законодательством.

19. Расходы по удостоверению настоящего договора стороны оплачивают в равных долях.

20. Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Красноярского нотариального округа Кирилловой В.В. (г. Красноярск, ул. Московская, д. 41), а два других выдаются участникам сделки.

Помомаев Вячеслав Валерьевич ВВ  
Одноствов Александр Геннадьевич Одн

Российская Федерация

Город Красноярск, Красноярский край.

Девятнадцатого сентября две тысячи семнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Власовой Мариной Владимировной, временно исполняющим обязанности нотариуса Красноярского нотариального округа Кирилловой Веры Валентиновны.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 2-1914

Взыскано по тарифу 2 065 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 5 000 руб. 00 коп.

МП



М. В. Власова

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
И. В. Власова  
И. В. нотариуса

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация

права собственности

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ 16.09.2017 ГОДА

НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ 14:50/050/17/404

РЕГИСТРАТОР Ирина Д. В.



# Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

## Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.sibdom.ru](http://www.sibdom.ru). The listing is for a two-room apartment located at Michurina St., 44, кв.м. 6a in Krasnoyarsk. The price is listed as 2,100,000 rubles. The listing includes a detailed description of the property, its location, and contact information for the real estate agent, Galina Vladimirovna Adonina. A large photo of the apartment interior is visible, along with a smaller photo of the agent. The browser's address bar and taskbar are also visible.

**Продам 2-комн., 44 кв.м., Мичурина ул, д. 6а**

**2 100 000 руб.**  
47 727 руб. за м², эксклюзивное право на продажу недвижимости  
Эту квартиру можно купить в ипотеку **ГАЗПРОМБАНК**

Город, район: Красноярск, Ленинский  
Ориентир: Спутник  
Адрес: Мичурина ул, д. 6а  
Площадь: 44 / 28 / 6 м²  
Этаж / всего этажей: 3 / 5  
Тип дома: Кирпич  
Планировка: Хрущевка  
Санузел: Совмещенный  
Балкон: 1

Продается хорошая двухкомнатная квартира в центре правобережья, площадью 44 кв.м. по адресу ул. Мичурина, д. 6а. В квартире требуется косметический ремонт, санузел совмещенный, трубы поменяны, установлены приборы учета воды. Отличное расположение дома, вблизи остановки городского транспорта, институт СибГУ, 10 минут до СибГУ, сразу рядом с домом детский сад № 161 и средняя школа № 94.

По вопросам покупки обращаться:  
Адокина Галина Владимировна  
Общественный центр недвижимости  
8-902-911-06-11

Не можете подобрать подходящий вариант?  
Разместите объявление о покупке или подайте заявку на подбор варианта профессиональному риелтору.

Разместить объявление Подать заявку риелтору

## Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.sibdom.ru](http://www.sibdom.ru). The page title is "Купить двухкомнатную квартиру в Красноярске Коломенская ул. 44 кв.м - объявление №3292369". The main heading of the listing is "Продам 2-комн., 44 кв.м., Коломенская ул, д. 10".

**2 170 000 руб.**  
49 318 руб. за м²  
Эту квартиру можно купить в ипотеку.

Город, район: Красноярс, Ленинский  
Ориентир: Спутник  
Адрес: Коломенская ул, д. 10  
Площадь: 44 / 30 / 6 м²  
Этаж / всего этажей: 3 / 5  
Тип дома: Панель  
Планировка: Хрущевка  
Санузел: Совмещенный  
Балкон: 1  
Обычная хрущевка, 44кв. 3/5п, состояние обычное, жилое. Балкон не застеклен, цена 2170т р.

По вопросам покупки обращаться:  
Надежда  
8-983-149-8231  
Скажите продавцу, что нашли это объявление на СИБДОМЕ

ЗАДАТЬ ВОПРОС    ДОГОВОРИТЬСЯ О ПРОСМОТРЕ

Не можете подобрать подходящий вариант?  
Разместите объявление о покупке или подайте заявку на подбор варианта профессиональному риелтору.

11:18 20.11.2018

### Аналог 3

**Продам 2-к, 52 Квартал, 2а**  
**2 300 000 ₪** [Рассчитать ипотеку](#)

ул. 52 Квартал н.кв. Мичуринка Ленинский район  
Ориентир: художественная галерея  
52 273 ₪ за м<sup>2</sup> · Торг · Ипотека · Чистая продажа · Средняя цена на похожие объекты 2 100 000 ₪

Агентство недвижимости  
Объединенный центр недвижимости  
Наталия  
+7 913 534-55-40  
[Пожаловаться](#)

**В НОЯБРЕ!**  
**В МЕБЕЛЬНОМ КОМАНДЕРЕ**

2 комнатная квартира, в тихом уютном дворе. Чистый ухоженный подъезд. Квартира в отличном состоянии, все сделано. Стены выравнены, полы и потолок сделаны. В квартире проводился капитальный ремонт.  
В 150 метрах школа, район детсады. Документы готовы, 2 собственника совершеннолетние. Чистая продажа. Услуги покупателя не платит!!!

Статьи  
[Узнать за полцены](#)

### Аналог 3

Агентство недвижимости  
Объединенный центр  
недвижимости  
Наталья  
+7 913 534-55-40  
Пожалуйста

**В МЕБЕЛЬНОМ КОМАНДНОРЕ**  
Ленинские объединенной группы  
**4-ый СТУЛ В ПОДАРОК**

Статьи  
Успеть за полчаса  
Как сделать крутую  
фильм денег 500 тысяч  
очереди и бумажной  
волонтеры  
Купить и не прогадать  
Какие жилье популярно  
среди красноярцев и как  
выбрать квартиру, которая  
не устаревает

Новости

Обновлено 20.11.2018, опубликовано 07.11.2018

#### Расположение и инфраструктура

Квартира	Дом
Общая площадь: 44 м <sup>2</sup>	Этаж: 4 из 5
Жилая площадь: 29 м <sup>2</sup>	Материал дома: панель
Кухня: 6 м <sup>2</sup>	Тип дома: хрущевка
Планировка: смежно-изолированная	Все квартиры в этом доме
Санузел: совмещенный	
Состояние: в отличном состоянии	
Количество балконов: 1	
Тип собственности: частная	

# Аналог 4

Недвижимость в Красноярске - Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Двухкомнатные квартиры - Хрущевки

## Продам 2-к, Коломенская, 19

**2 250 000 ₪** [Рассчитать ипотеку](#)

ул. Коломенская нап. Мичурина Ленинский район  
50 000 ₪ за м² · Ипотека · Чистая продажа · Средняя цена на похожие объекты 2 200 000 ₪

Вашему вниманию предлагается уютная 2-х комн. квартира с ремонтом, окна ПВХ, балкон застеклен, на полу линолеум, санузел (стеновые панели). В шаговой доступности школа, детский сад, остановки общественного транспорта, супермаркет. АН не беспокоить.

Квартира		Дом	
Общая площадь	45 м²	Год постройки	1961 г.
Планировка	снежная	Этаж	3 из 5
Санузел	совмещенный	Материал дома	панель
Состояние	хорошее	Тип дома	хрущевка
Количество балконов	1	Все квартиры в этом доме	
Тип собственности	частная		

Обновлено 22.10.2018, опубликовано 13.08.2018

### Расположение и инфраструктура

Карта Панорама [Дорога домой с 2ГИС](#)

Агентство недвижимости  
Объединенный центр  
недвижимости  
Игорь Александрович  
**+7 902 923-16-20**  
[Пожалуйста](#)

Мебельном Командоре  
**РАССРОЧКА НА ВСЕ 0%**  
**1 874,- в месяц**

Статьи

11:23 20.11.2018

## Аналог 5

Цифры и | Отчет об | Купить д | Купить д | Купить д | **ОБЪЯВЛ** | **ОБЪЯВЛ** | Результаты | САФЕДса | Институт | Об инстит

krasnoyarsk.n1.ru Объявление №28015174 - продажа двухкомнатной квартиры в Красноярске, Ленинском районе, улица Волгоградская ...

### Продам 2-к, Волгоградская, 27

**2 100 000 ₪** [Рассчитать ипотеку](#)

ул. Волгоградская н/р. Мичурин Ленинский район  
46 667 ₪ за м² · Средняя цена на похожие объекты 2 200 000 ₪



Агентство недвижимости  
ООО Агентство недвижимости «ЮЖИ»  
Наталья  
+7 391 294-92-96  
+7 950 428-42-75  
[Пожаловаться](#)

#### Статьи

Успеть за полчаса  
Как сделать крутую  
Одну дверь без лишней  
очереди и бумажной  
волкосты

Купить и не прогадать  
Какие жилье популярно  
среди красноярцев и как  
выбрать квартиру, которая  
не устареет

#### Новости

14 ноя XXII Национальный конгресс по  
недвижимости в 2018 году пройдет в  
Челябинске

13 апр Юбилейная церемония  
награждения Федеральной премии  
Никола Яковлев победит в Санкт-

Продам 2-комн. квартиру ул.Волгоградская,27,  
2 этаж, площадь 45/30/6.  
Комнаты проходные.  
Окна ПВХ, балкон застеклен.  
Туалет с ванной совмещен.

11:26  
20.11.2018

# Аналог 5

Агентство недвижимости  
ООО Агентство недвижимости «ЮЖИ»  
Наталья  
+7 391 294-92-96  
+7 950 428-42-75  
Пожалуйста

Статьи  
Успеть за полчасика  
Как сделать крупную сумму денег без личных очередей и бумажной волокиты  
Купить и не прогадать  
Какая жилье популярно среди кризисовцев и как выбрать квартиру, которая не устаревает

Новости  
14 мая XXII Национальный конгресс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске  
13 апр Юбилейная церемония награждения Федеральной премии Urban Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Обновлено 15.11.2018, опубликовано 18.10.2018

Квартира		Дом	
Общая площадь	45 м <sup>2</sup>	Этаж	2 из 5
Жилая площадь	30 м <sup>2</sup>	Материал дома	панель
Кухня	6 м <sup>2</sup>	Тип дома	хрущевка
Планировка	снежная	Все квартиры в этом доме	
Санузел	совмещенный		
Состояние	требует капитального ремонта		
Количество балконов	1		
Тип собственности	частная		

Пронумеровано и проиндексировано  
71 (0000000000) листов

Генеральный директор  
Данилевич Андрей Петрович

