



Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания «ПаритетЪ»

ОГРН 1112468049209 от 18.08.2011г., ИНН 2465258366, КПП 246501001
Факт. адрес: 660058, г. Красноярск, ул. Дюновская, 15, оф. 810
Юр. адрес: 660118, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Космонавтов, 11
Р/с 40702810775310000512 в Восточно-Сибирский Филиал
ПАО РОСБАНК, БИК 040407388, к/с 301018100000000000388
Контакты: okparitet.ru, okparitet@mail.ru, +7(391)2728871,
+7(967)6128871, +7(391)2728721, +7(967)6128721

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

_____ /Ильина Н.Н.

М.П.

«___»

_____ 2017 года

ОТЧЕТ № 358-КВ/17

об оценке квартиры

**Адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул.
Фруктовая, д. 5, кв 34**

Дата определения стоимости: 22.10.2017

Заказчик: Банк ВТБ24 (публичное акционерное общество)

Заемщик: Севрюгин Сергей Владимирович

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная
Компания "ПаритетЪ"**

Дата составления: 22.10.2017

Красноярск • 2017

**КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК**

12 МАР 2018

СОКОЛОВ



102



ООО «ОК «ПаритетЪ»

Оглавление

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА²
СОКОЛОВ Н.Р.



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 40,70 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 40,70 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34 Кадастровый/условный номер: 24:50:0100163:1417
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Свидетельство о государственной регистрации права Кадастровый паспорт Договор купли-продажи квартиры См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права, 24 ЕЛ 048824 от 01.11.2013
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации (Банком, заемщиком)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	22.10.2017
Период проведения оценки	С 22.10.2017 по 22.10.2017
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 приведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются

Копия

ВТГ

12

МАР 2018

Гл. специалист ОРПА
Соколов Н.Р.



Параметр	Значение
	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 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.
Особенности осмотра объекта	Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение.
Препятствия к осмотру объекта	Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение.
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 «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: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (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).

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ И. Р.



1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ", ИНН 2465258366, ОГРН 1112468049209 от 18.08.2011
Место нахождения Исполнителя	660130, г. Красноярск, ул. Гусарова 61 кв. 84
Почтовый адрес Исполнителя	660058, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Деповская 15, оф. 810.
Банковские реквизиты Исполнителя	р.сч: 40702810775310000512, в Восточно-Сибирский Филиал ПАО РОСБАНК к.сч: 30101810000000000388, БИК: 040407388
Контактная информация	Тел./факс 8(391)272-88-71, 272-87-21, email: OkParitet@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №СОЦД-17-000412-24, выдан ООО "ПРОМИНСТРАХ", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 29.06.2017, срок действия: с 20.07.2017 по 19.07.2018.
Оценщик	Киселева Татьяна Алексеевна Почтовый адрес: - Трудовой договор: № 2 от 26.06.2015 E-mail: 2728871@mail.ru Номер контактного телефона: -
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП-1 № 190999 Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.07.2009
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», дата вступления 25.06.2012, номер в реестре СРО 0706
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО "Проминстрах", страховой полис №СОЦД-17-000391-24, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 02.06.2017, срок действия полиса: с 07.06.2017 по 06.06.2018
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ24 (публичное акционерное общество)
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027739207462 присвоен 17.09.2002, место нахождения: Россия, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «САО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018



1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 40,70 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена для принятия управленческого решения
Правообладатели оцениваемого имущества	Севрюгин Сергей Владимирович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	22.10.2017
Дата оценки	22.10.2017
Период проведения оценки	С 22.10.2017 по 22.10.2017
Основание для оказания услуг	Договор № 223/2-КВ/17 от 31.05.2017
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 1 951 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 951 000 (один миллион девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 453 000 (один миллион четыреста пятьдесят три тысячи) рублей

Оценщик

Киселева Татьяна Алексеевна

Генеральный директор

Ильина Надежда Николаевна

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «АО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРНА 6
Соколов Н.Р.



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценка относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценка относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценка 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 Оценка не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценка не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценка 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. Оценка не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценка 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.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценка не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценка 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 Оценка формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки, принято как неудовлетворительное, требуется проведение ремонта.
12. Рыночная стоимость рассчитана без учета существующего ограничения (обременения) права.
13. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «ЛАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРПА
СОКОЛОВ Н.Р.



3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 9-м этаже панельного дома по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34, кадастровый/условный номер 24:50:0100163:1417.

Характеристика месторасположения	
Муниципальный район	Октябрьский
Близость к скоростным магистралям	Фруктовая — ок. 180 м
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преимущественно жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Пруд	Нет
	Озеро	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	-	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Год постройки дома	2012
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	4 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (125 лет) и результата визуального осмотра)

КОПИЯ ВЕРНА
В БТИ «ПАО»

г. Красноярск
12 МАР 2018

Гл. специалист ОРП
Соколов Н. Р.



Описание здания, подъезда		
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	Нет данных	
Тип перегородок	Гипсолитовые	
Этажность дома	10	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные сборные плиты	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Не обнаружены	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	9
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1
Площадь Объекта оценки, кв. м	40,70 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	40,70 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	16,80 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	8,80 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	23,90
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	На улицу / на северо-запад
Высота потолков, м	2,64
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Радиаторы конвекторного типа
Противопожарная безопасность	Нет

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «НАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018



Описание Объекта оценки	
Дополнительные удобства	-

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет информации, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Нет информации	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	Нет

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет информации
Потолок	Нет информации
Стены	Нет информации
Окна	Нет информации
Входная дверь / внутренние двери	Нет информации / Нет информации
Общее состояние	Неудовлетворительное
Необходимые ремонтные работы	На основании принятых допущений, состояние (состояние отделки) объекта оценки, принято как неудовлетворительное, требуется проведение ремонта.

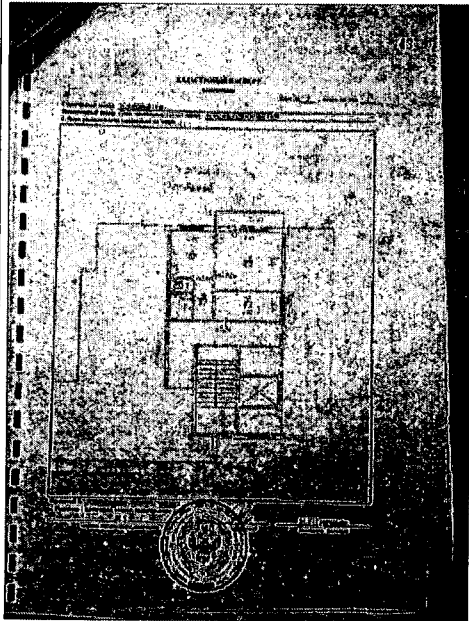
Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Право собственности
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ

21



ООО «ОК «ПаритетЪ»

Описание планировки Объекта оценки	
документации	
Позтажный план (по документам БТИ)	

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

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «НАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 MAR 2018

Гл. специалист ОРНА
Соколов Н.Р.



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:

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

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:

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

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

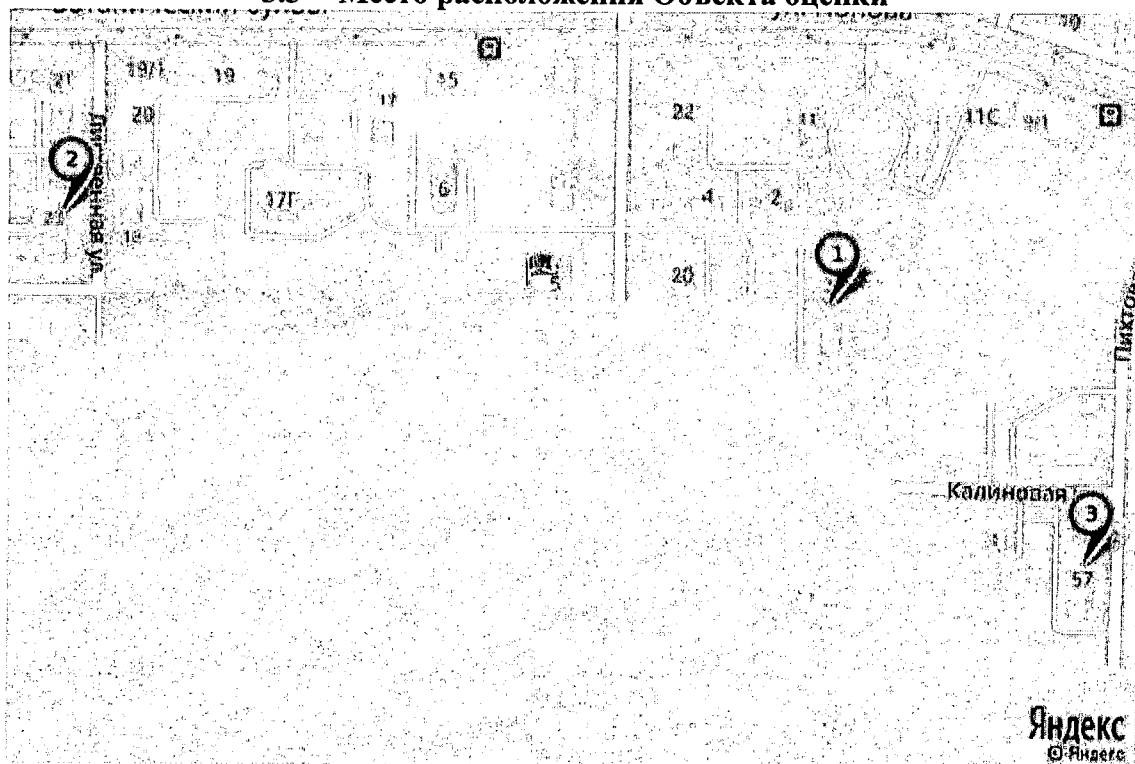
Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	125	120	5	4%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно 4%.

Г.П. СОКОЛОВ
И.Р.



3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Красноярский край, г. Красноярск, Фруктовая, 5, 34	Объект оценки
1	г. Красноярск, ул Фруктовая, 3 г. Красноярск, ул Фруктовая 3	1, 5
2	г. Красноярск, ул Лиственная, 23 г. Красноярск, ул Лиственная 23	2, 3
3	г. Красноярск, ул Пихтовая 57	4

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

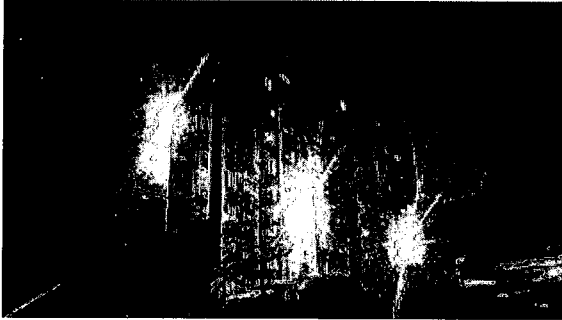
ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРПА
СОКОЛОВ Н.Р.

13



3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



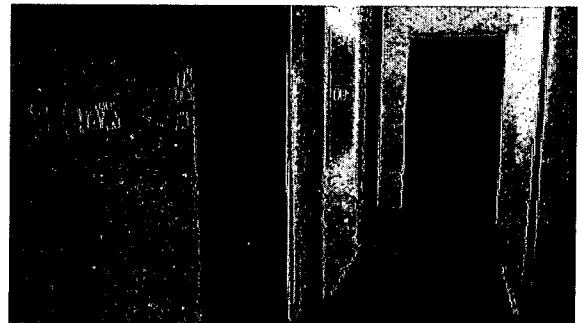
2. Номер дома



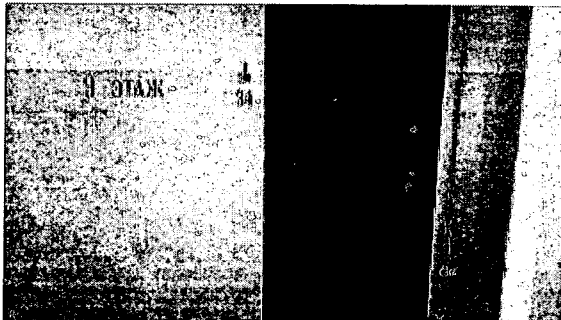
3. Вход в подъезд



4. Подъезд



5. Входная дверь



КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРПА
Соколов Н.Р.



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 Красноярского края

Красноярский край имеет ряд особенностей, отражающихся на его экономическом и социальном развитии. Прежде всего, это богатство природными ресурсами, уникальная обширность территории, расположенность в самом центре России, а также удаленность от основных мест концентрации промышленного производства и населения, находящихся в европейской части России.

Среди достоинств геополитического положения региона как крупного промышленно развитого региона, обладающего перспективами устойчивого развития можно выделить следующие: столица Красноярского края – г. Красноярск, является крупным транспортным узлом, в котором пересекаются железнодорожные, авиационные, автомобильные, речные и трубопроводные пути; Красноярский край – один из наиболее богатых природными ресурсами регионов России. На его территории присутствуют практически все виды минерального сырья, используемые в современном производстве. Разведанные запасы не только полностью обеспечивают потребности края, но и дают возможность для вывоза их в другие регионы России и за рубеж; города – спутники Красноярска обладают значительным производственным, технологическим, инновационным и кадровым потенциалом.

На основе данных Красноярскстата, проведен подробный анализ показателей социально-экономического развития края по итогам за январь-сентябрь 2016 года.

Основные итоги социально-экономического развития Российской Федерации на 1 квартал 2017 года

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2017 года, подготовлены на основе данных Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2017280401>).

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов

КОПИЯ ВЕРНА

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ Н. Р.



наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в I квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к I кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за I квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Факторы, повлиявшие на динамику обрабатывающей промышленности в I квартале 2017 года.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам I квартала 2017 года составило (-29,8 %) к I кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

Обзор сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами



недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

1. объекты недвижимости
2. субъекты рынка
3. процессы функционирования рынка
4. механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Объект оценки принадлежит к рынку жилой недвижимости.

Обзор рынка жилой недвижимости в г. Красноярске

Средняя цена продажи квартиры за сентябрь 2017 составила 53 546 руб./м²

По сравнению с прошлым годом -2%

По сравнению с прошлым месяцем +0%

Средняя цена на 1-комнатной квартиры 1 734 369 руб.

Средняя цена на 2-комнатной квартиры 2 805 175 руб.

Средняя цена на 3-комнатной квартиры 4 193 338 руб.

Средняя цена на 4-комнатной квартиры и более 5 818 126 руб.

Средняя цена аренды квартиры за сентябрь 2017 составила 15 993 руб.

По сравнению с прошлым годом +2%.

По сравнению с прошлым месяцем +1%.

Средняя цена на 1-комнатной квартиры 12 332 руб.

Средняя цена на 2-комнатной квартиры 19 450 руб.

Средняя цена на 3-комнатной квартиры 30 457 руб.

Цены на недвижимость по районам

Данные за сентябрь 2017. Цены на аренду и покупку недвижимости в г. Красноярск значительно различаются в зависимости от района. Самые высокие арендные ставки на жилье в районе Центральный, где съем квартиры обходится в среднем в 18 863 руб. за месяц. Дешевле всего наем жилья стоит в районе Свердловский, где средняя месячная ставка равна 11 588 руб. По цене продажи вторичных квартир лидирует район Центральный: там средняя цена предложения составляет 61 530 руб. за кв. метр. Наиболее доступное жилье находится в районе Ленинский, где кв. метр оценивается в среднем в 45 035 руб.

Информация о средних ценах на продажу в различных районах города приведена в таблице ниже.



Продажа квартир (средняя цена за м²)

Район	Цена за м²	Изменение цены, г./г.
Железнодорожный	56 647 РУБ	-2%
Кировский	48 034 РУБ.	-4%
Ленинский	45 035 РУБ.	-4%
Октябрьский	55 092 РУБ.	-4%
Свердловский	51 756 РУБ.	-2%
Советский	54 358 РУБ.	-3%
Центральный	61 530 РУБ.	+2%

Источник информации: http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/krasnoyarskiy_kray/krasnoyarsk-c3174

Анализ основных ценообразующих факторов

В Красноярске одинаковые на первый взгляд квартиры могут сильно отличаться по стоимости. Продавец, назначая цену, может учитывать множество факторов, которые влияют на стоимость квартиры. Среди них можно выделить внешние, то есть те, которые непосредственно не относятся к объекту (квартире), но, тем не менее, влияют на ее стоимость. Это такие факторы, как: экология, престижность района; близость к общественному транспорту; наличие рядом с домом магазинов, детских садов, школ и т.д. Также существуют внутренние факторы, влияющие на стоимость конкретного объекта (квартиры), это – история квартиры, качество дома, площадь квартиры, наличие или отсутствие прописанных в квартире жильцов и т.д.

Внешние факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- **Местоположение в городе.** Положение квартиры в промышленном районе или районе с повышенным уровнем преступности однозначно будет **снижать стоимость квартиры**; расположенный рядом парк, лес, другой природный объект соответственно повышает стоимость жилой квартиры.
- **Наличие поблизости от квартиры остановок транспорта** (в 15 минутах ходьбы), магазинов, школы, детского сада, поликлиник. Наличие/отсутствие перечисленных объектов влияет на стоимость квартиры в положительную / отрицательную сторону.
- **Экологическая ситуация в районе.** Эта ситуация обычно связана с нахождением поблизости промышленных предприятий, хотя в спальных районах экологическая ситуация бывает не лучше, в силу скопления больших потоков автомобилей. Естественно, чем лучше экология района, тем выше стоимость жилья.
- **Этаж.** Средние этажи выигрывают в стоимости перед первым и последними этажами.
- **Вид из окна квартиры.** Приятный вид из окна (во двор или парк) не только будет радовать взор будущего владельца, но и обеспечит низкий уровень шума в квартире. Квартиры с окнами на проезжую часть обеспечат своих владельцев должным уровнем шума, пылью в летнее время и регулярной порцией выхлопных газов, что стоимость квартиры при продаже не повысит.
- **Ухоженность двора и клумб у подъезда.** Ухоженный, зеленый двор с детскими площадками и наличие клумб у подъезда дает возможность поднять цену квартиры в этом подъезде. Стоимость квартиры в этом же доме, но в подъезде, перед которым расположены мусорный контейнеры, будет ниже.
- **Состояние подъезда (запахи, надписи на стенах).** Подъезд с запахом мочи, мусора и исписанными стенами стоимость квартиры не увеличит.
- **Неприятное соседство.** Квартира с близким соседством к наркоманам и алкоголикам, орущим субъектам может отпугнуть покупателя, снизить стоимость квартиры.

Внутренние факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- **История квартиры.** Богатая история квартиры с многочисленными переходами от одного владельца к другому проигрывает квартире, приватизированной одним собственником или квартире в новостройке. При продаже квартиры по решению суда ее стоимость резко снижается на 10-30%. Квартира свободная юридически и физически (в квартире никто не зарегистрирован, все вещи

КОПИЯ ВЕРНА

ИП «ОК «Паритет»

ИНН 63-01-00000

ОГРН 1046300000000

22.10.2017

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОПИА 18
СОКОЛОВ И.Р.



вывезены) выигрывает в стоимости перед аналогичной, в которой прописана вся семья и несколько дальних родственников.

- Наличие в квартире ремонта/евроремонта. Наличие дефектов в отделке сразу создает неприятное впечатление для покупателя. Так же чистую, опрятную, ухоженную квартиру продать проще, чем квартиру с хламом, пылью и пятнами непонятного происхождения.
- Санузел. Квартира с отдельным санузлом и несколькими санузлами выигрывают в стоимости перед квартирой с общим санузлом. Но существенного влияния на стоимость данный фактор не оказывает.
- Площадь квартиры/площадь кухни. Определяющим параметром стоимости квартиры является ее площадь, а так же соотношение площади кухни к площади всей квартиры, порой даже в ущерб жилой площади.
- Высота потолков. Высокие потолки делают помещение светлым и просторным, поэтому, чем выше потолки, тем выше стоимость квартиры.
- Балкон или лоджия. Если в квартире просторный балкон или лоджия, то, разумеется, такая квартира стоит дороже квартиры без всего этого.
- Качество дома. Дома сталинской постройки, монолитные, оригинальной архитектуры выигрывают по цене перед «хрущевками» и панельными домами, впрочем, как и кирпичные дома перед панельными.
- Слаботочное обеспечение. Наличие телефона, радио, кабельного ТВ, выделенная линия Интернет. Если в квартире все это есть, то цена на нее будет выше.
- Планировка квартиры. Квартиры со свободной планировкой или с возможностью перепланировки стоят гораздо больше, нежели остальные. Следует оформить необходимые документы, если в квартире была сделана перепланировка (сдвиг стен, арки), иначе у будущего хозяина могут возникнуть серьезные проблемы в дальнейшем.
- Простор, порядок, запах в квартире. Это те факторы, которые производят первое впечатление на покупателя. Так же немаловажный фактор при оценке квартиры – ее маленькие жители, если таковые имеются: тараканы и мыши. Стоимости и скорости покупки квартиры они не прибавят.
- Наличие в квартире мебели. Мебель в квартире плюсов ей не прибавляет, т.к. время заезда в нее будет значительно дольше, хотя она может скрыть определенные дефекты, однако покупатель заглядывает и в труднодоступные места. Мебель в квартире не составит проблем, если только вы не продадите ее с мебелью.
- Готовность квартиры к продаже. Если все основные документы собраны и находятся в полном порядке, в квартире никто не живет ни физически, ни по документам, а все имущество вывезено, то такая квартира будет стоить на несколько десятков тысяч рублей выше, чем та, в которой хозяева предполагают жить вплоть до момента продажи.

Как видим, факторов много и они разнообразны. Среди них есть более и менее важные, хотя, все зависит от человека, покупающего или продающего квартиру. Кто-то может ничего не иметь против соседства с алкоголиками, но жить не сможет без выделенного канала доступа в интернет, а кого-то не волнует этаж, но важен вид из окна. Но в любом случае, история квартиры, наличие или отсутствие в ней прописанных жильцов, местоположение в городе, качество дома и площадь являются основными факторами, от которых сильно зависит стоимость квартиры и скорость ее продажи.

Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости г. Красноярска

В настоящее время экономическая ситуация в стране в целом характеризуется как нестабильная. Продиктовано это, в первую очередь, последствиями внешней политики РФ, а также другими сторонними факторами. Так или иначе, напряженность в отношениях со странами ЕС и США, экономические санкции, нестабильность курса внутренней валюты привело к ощутимому снижению уровня и качества жизни Красноярского края – снизилась покупательская способность заработной платы, наблюдается рост безработицы, рост просроченной задолженности кредитным организациям. Такая внешняя ситуация может повлиять на рынок жилой недвижимости в сторону уменьшения средней стоимости квартир.

Рынок жилой недвижимости в г. Красноярске развит хорошо.

Средняя цена продажи квартиры за сентябрь 2017 составила 53 546 руб./м².

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризует возможность для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок

КОПИЯ СЕРИА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12.03.2018
ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
Соколов И.Р.



рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Слаборазвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Неудовлетворительное
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышепересмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 4 месяца.

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРПА 20
Соколов И. Р.



6 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.

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРИА¹
СОКОЛОВ И. Р.



7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 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 7.1.1. 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 частично
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 сервитутном, 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: Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

7.2 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.

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКЛОВ Н.Р.



Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...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».

Ликвидационная стоимость - это 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.

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.

7.3 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 (дисконтирование) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализация) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

г. Красноярск

12 MAR 2018

г.п. СЕВЕРНЫЙ РАЙОН
СОКОЛОВ



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).

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «РАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА 24
СОКОЛОВ Н. Р.



8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

КОПИЯ ИГРНА
БТИ «АО»
г. Ярославль

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРПА
Соколов Н. Р.



8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Данная корректировка определяется согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 4. Жилая недвижимость». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»// - Н.Н., 2016. Таблица 117. (стр. 309). Корректировка определяется для объектов «Массовое современное», и составляет 5,2%.

Корректировка на материал стен дома.

Данная корректировка определяется согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 4. Жилая недвижимость». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»// - Н.Н., 2016. Таблица 69. (стр. 205).

Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры с кирпичными стенами составляет 0,95, то есть корректировка при разнице в материале стен (монолит / кирпич) составит +/- 5%.

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первые и последние этажи).

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

Данная корректировка определяется согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»// - Н.Н., 2014 - 257 с. Таблица 12.1.2. (стр. 209)

Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94

Таким образом:

Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Первый/ Средний) = (Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже) - 1 = (0,93) - 1 = -0,07 или -7%.

Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Средний/ Первый) = (Отношение удельной цены квартиры на среднем этаже к удельной цене такой же квартиры на 1 этаже) - 1 = (1 / 0,93) - 1 = 0,075 или 7,5%.

Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Последний/ Средний) = (Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже) - 1 = (0,94) - 1 = -0,06 или -6%.

Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Средний/ Последний) = (Отношение удельной цены квартиры на среднем этаже к удельной цене такой же квартиры на последнем этаже) - 1 = (1 / 0,94) - 1 = 0,064 или 6,4%.

ООО «ОК «ПАРИТЕТЪ»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРГА
СОКОЛОВ И.Р.



Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Первый/ Последний) = (Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на последнем этаже) - 1 = (0,93 / 0,94) - 1 = -0,01 или -1%.

Коэффициент корректировки, %, на этаж расположения (Последний/ Первый) = (Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на 1 этаже) - 1 = (0,94 / 0,93) - 1 = 0,01 или 1%.

В данном сегменте рынка объекты расположены в двухэтажных домах, корректировка на этаж не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр. Срок экспозиции на рынке объектов большой площади дольше, чем аналогичных объектов небольшой площади. Для определения корректировки на размер объекта оценщиком проанализированы предложения на продажу недвижимости.

Район	Кол-во комнат	Улица, дом	Этаж/этажность, материал стен	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, тыс.руб./кв.м	Источник информации
Сов	2	Урванцева, 8	6/10 п	53	3 200	60,377	http://homes.gilcom.ru/view/61700028/
Сов	2	Водопьянова, 8	3/10 п	53	3 150	59,434	http://homes.gilcom.ru/view/52810308
Сов	2	9 Мая, 38	7/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/65428828
Сов	2	9 Мая	9/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/55370688
Сов	2	Водопьянова	3/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/51660048
Сов	2	Водопьянова	8/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/32074837
Сов	2	Водопьянова	4/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/46762947
Сов	2	Комсомольский проспект, 1г	2/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/62348888
Сов	2	Краснодарская, 19а	7/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/65098468
Сов	2	Краснодарская	2/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/65098468
Сов	2	Краснодарская	7/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/61902828
Сов	2	Мате Залки, 39	8/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/66288048
Сов	2	Мате Залки	5/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/56125008

12 MAR 2018



Сов	2	Урванцева	2/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/49488768
Сов	2	Ястынская	9/10 п	54	3 200	59,259	http://homes.gilcom.ru/view/59953468
Сов	2	Ястынская, 5	7/10 п	54	3 180	58,889	http://homes.gilcom.ru/view/53037128
Сов	2	Водопьянова, 11а	3/10 п	62	3 600	58,065	http://homes.gilcom.ru/view/60115928
Сов	2	Водопьянова, 11а	7/10 п	63	3 650	57,937	http://homes.gilcom.ru/view/55954288
Сов	2	9 Мая, 55	4/10 п	70	4 050	57,857	http://homes.gilcom.ru/view/61900528
Сов	2	Шумяцкого, 1 1	5/10 п	70	4 000	57,143	http://homes.gilcom.ru/view/66125968
Сов	2	9 Мая, 55	3/10 п	71	4 100	57,746	http://homes.gilcom.ru/view/62034008

С помощью программы Excel, сделан вывод о довольно тесной зависимости цены предложения 1м2 квартиры от его площади ($R^2 = 0,8589$).

Зависимость стоимости объекта от площади выражается следующей регрессионной зависимостью (степенная), изображенной на представленной ниже диаграмме:

Коэффициент торможения, определенный с помощью данной зависимости, составляет -0,118, а сама формула для корректировки будет иметь вид:

$K = (S_o / S_a)^{-0,118}$, где S_o , S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для Квартиры. При независимой оценке Квартиры этот фактор определяется и принимается к корректировке стоимости в обязательном порядке.

В соответствии с источником информации <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/961>, среднее значение коэффициента корректировки на изменение +/- 1 балкон или лоджия составляет 2%, таким образом корректировка на отличие в количестве балконов/лоджий составит +/- 2% на 1 балкон/лоджию соответственно разнице в количестве летних помещений между объектом аналогом и объектом оценки.

Корректировка на адрес.

Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты находятся в разных территориально-экономических зона. Ввиду того, что все аналоги подбирались с условием одинакового расположения (согласно района и микрорайона расположения), то поправки на местоположение не вводились.

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.

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРПД²⁹
СОКОЛОВ И.Р.

40



ООО «ОК «Паритет»»

Таблица 8.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв.м

Аналог/Объект	Без отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Евроремонт	Неудовлетворительное
Без отделки	от 0	от -1800	от -4300	от -7100	от 0
Удовлетворительное	от 1800	от 0	от -2500	от -5300	от 1800
Хорошее	от 4300	от 2500	от 0	от -2800	от 4300
Евроремонт	от 7100	от 5300	от 2800	от 0	от 7100
Неудовлетворительное	от 0	от -1800	от -4300	от -7100	от 0

**Описание ремонтных работ**

Без отделки. Неудовлетворительное состояние, внутренняя отделка отсутствует (черновая, получистовая), непригодное для проживания, требуется проведение капитальных ремонтных работ.

Удовлетворительное. Удовлетворительное состояние, пригодное для проживания, требуется проведение косметических ремонтных работ.

Хорошее. Хорошее состояние, проведение ремонтных работ не требуется, качество отделочных материалов среднее, стандартное.

Евроремонт. Отличное состояние, проведение ремонтных работ не требуется, качество отделочных материалов хорошее, выше среднего. Величины корректировок приняты согласно стоимости необходимых соответствующих ремонтных работ для приведения к нужному состоянию (согласно среднему значению (округленно) по информации строительных организаций г.Красноярска, <http://www.remont-otdelka.ru/prays-list.html> (принт-скрин представлен в приложении)).

Неудовлетворительное. Неудовлетворительное состояние, непригодное для проживания, требуется проведение капитальных ремонтных работ.

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:

$$K = (1 - M) / S,$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

КОПИЯ БУДДА
ВТБ «БАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРН³¹
Соколов И. Р.



8.3 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:

1 951 000 (один миллион девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

43



ООО «ОК «ПартнерЪ»

Таблица 8.3.1. 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, Фруктовая, 5, 34		г. Красноярск, ул. Фруктовая, 3		0,0%		г. Красноярск, ул. Листовая, 23		0,0%		г. Красноярск, ул. Пихтовая 57		0,0%		г. Красноярск, ул. Фруктовая 3		0,0%	
Цена предложения		—		2 350 000				2 320 000				2 280 000				2 300 000			
Цена за 1 кв. м		—		55 952				55 238				54 808				54 762			
Уторговывание		—		-5,2%				-5,2%				-5,2%				-5,2%			
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.		—		53 043				52 366				51 958				51 914			
Тип дома (материал стен)		Панель		Панель		0,0%		Панель		0,0%		Панель		0,0%		Панель		0,0%	
Этаж		9		9		0,0%		2		0,0%		6		0,0%		6		0,0%	
Площадь, кв. м		40,70		42,00		0,0%		42,00		0,0%		41,60		0,0%		42,00		0,0%	
Летние помещения		Балкон		Лоджия		0,0%		Лоджия		0,0%		Балкон		0,0%		Балкон		0,0%	
Общая процентная поправка				-5,2%				-5,2%				-5,2%				-5,2%			
Физическое состояние		Неудовлетворительное		Хорошее		4 300		Хорошее		4 300		Хорошее		4 300		Хорошее		4 300	
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.				48 743				48 066				47 658				47 614			
Весовые коэффициенты				0.2				0.2				0.2				0.2			

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. Красноярск

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ
СОКОЛОВ



9 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 951 000	1,0	1 951 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Общества с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34, составляет: 1 951 000 (один миллион девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

34



10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,09% (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. 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
Среднее	Среднее	Средне-неэластичный
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Сильно-неэластичный
Незначительное	Среднее	Слабо-неэластичный

С. С. СЕДИН
Копия
ВТБ «ПАО»
г. Красноярск
12 МАР 2018
Гл. специалист
СОКОЛОВ И. Р.



Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

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
С единичной эластичностью	1,00	0,76
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: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и средним степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,76.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	1 951 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,09
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,33
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	1 453 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв 34, составляет: 1 453 000 (один миллион четыреста пятьдесят три тысячи) рублей

КОПИЯ ВЕРНА
ВТС
г. КРАСНОЯРСК
12 МАР 2013
ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРП №6
СОКОЛОВ И.Р.



11 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.

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ДАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

Гл. специалист ОРПА 37
СОКОЛОВ Н.Р.



12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации права;
- Кадастровый паспорт;
- Договор купли-продажи квартиры;

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 «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: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (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.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. — 2003 г. - №4 — С.28-33

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ Н.Р. 38



Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«25» июня 2012 г. № 0706

Киселева Татьяна Алексеевна

Паспорт 04 12 311553, выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в
Октябрьском районе г. Красноярска.
Дата выдачи 31.05.2012 г. Код подразделения 240-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.06.2012 г. за № 0706.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.06.2012 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

000706
КОПИЯ ВЕРНА
ВТВ «П.О.»

Срок действия настоящего свидетельства - до прекращения членства в НПО «СРОО «Экспертный совет»

12 MAR 2013

Гл. специалист ОРНА
Соколов И. Р.



ПОЛИС МСОЦД-17-000391-24

Страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования № МСОЦД-17-000391-24 от 02.06.2017 г. (далее - Договор страхования) между Страховщиком ООО «ПРОМИНСТРАХ» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее - Правила страхования) от 22.08.2014г. на основании Заявления Страхователя от 02.06.2017 г. на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, дом 12, помещение 1705-1707 Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ» 660049, г. Красноярск, ул. Пересона, д.1 «А» Р/с 40701810500030000048, К/с 301018102000000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027700355933 Тел: (391) 266-82-06, 266-82-07
СТРАХОВАТЕЛЬ	Киселева Татьяна Алексеевна Гражданство: Российская Федерация Адрес по месту регистрации/прописки: 660130, г. Красноярск, ул. Гусарова, д. 61, кв. 84 Паспортные данные: серия 04 12 № 311553, выдан 31.03.2012г. Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Октябрьском р-не гор. Красноярска, код подразделения 240-006 ИНН: 246314970957 Тел: 8-967-612-87-21
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных в соответствии с законодательством РФ саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. В случае наступления страхового случая, страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору страхования ответственности.
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Не установлен
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 500,00 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА (условная/безусловная)	Не установлена
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременно, на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «10» июня 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	12 мес. с 00 часов «07» июня 2017 г. до 24 часов «06» июня 2018 г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	Ответственность Страховщика наступает с 0 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила страхования; 2. Заявление на страхование; 3. Договор страхования.
Дата, место выдачи Полиса	г. Красноярск, 02.06.2017 г.

СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ООО «ПРОМИНСТРАХ»
Е.И. Ерикина
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Т.А. Киселева
Т.А. Киселева

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРПА
СОКОЛОВ И.Р.

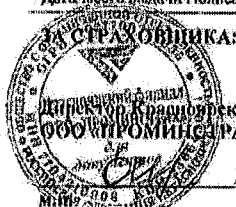


ПОЛИС №СОЦД-17-000412-24

Страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования №СОЦД-17-000412-24 от 29.06.2017 г. между Страховщиком ООО «ПРОМИНСТРАХ» и Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика (далее – Правила страхования) от 22.08.2014 г., на основании Заявления Страхователя от 29.06.2017 г. на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК	ООО «ПРОМИНСТРАХ», Лицензия СИ № 3438 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, пом. 1705-1707 Красноярский филиал ООО «ПРОМИНСТРАХ» 660049, г. Красноярск, ул. Перевозная, д. 1 «А» Р/с 40701810300030000048; К/с 30101810200000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярск, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027760355935 Тел. (391) 266-82-06, 266-82-07
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «ПаритетЪ» Юридический адрес: 660118, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Космонавтов, д. 11 Фактический адрес: 660058, г. Красноярск, ул. Демовская, д. 15, оф. 810 Р/с 40702810775310000512, к/с 30101810000000000388 в Восточно-Сибирском филиале ПАО РОСБАНК, г. Красноярск, БИК: 040407388 ИНН 2465258366, КПП 246501001, ОГРН 1112468049209 Тел. (391) 272-88-71, 272-87-31
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	установленный поступившим в законную силу решением арбитражного суда, судом общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	38 000,00 (Тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА (успешная/безуспешная)	Не установлена
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Путем перечисления на расчетный счет Страховщика в рассрочку в следующем порядке: 1 взнос: 9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в срок до «18» июля 2017 г. 2 взнос: 9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в срок до «18» октября 2017 г. 3 взнос: 9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в срок до «18» января 2018 г. 4 взнос: 9 500,00 (Девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в срок до «18» апреля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	12 мес. с 00 часов «20» июля 2017 г. до 24 часов «19» июля 2018 г.
ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:	Лимит ответственности по данному страховому случаю не установлен и равен страховой сумме. Ответственность Страховщика наступает с 0 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила страхования; 2. Заявлено на страховании; 3. Договор страхования.
Дата, место выдачи Полиса	г. Красноярск, 29.06.2017 г.

Красноярский филиал
ООО «ПРОМИНСТРАХ»

/И.А. Еркина



/Н.Н. Ильина

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 MAR 2018

Гл. специалист ОРПА
Соколов И.Р.

**Экспертный
совет****Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

109028, г. Москва, Б. Трахвильный пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
info@srosouet.ru, mail@srosouet.ru

Выписка № 7947**из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

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

о том, что

Киселева Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 25.06.2012 года за регистрационным номером № 706

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в ООО «Оценочная Компания "ПаритетЪ" (основное место работы) в должности оценщика, имеет общий стаж работы – с 2009 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2012 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);
- 2) документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 190999 от 29.02.2012 г. выдан Алтайским государственным техническим университетом им. И.И. Глазунова (источник информации – данные Оценщика);
- 3) за период членства (с 25.06.2012 г. по 31.12.2014 г.) Оценщик подписал 63 (шестьдесят три) отчета об оценке;
- 4) по итогам плановой проверки, проведенной Партнерством в 2015 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;

КОПИЯ СЕРЬЕЗ
ЕТО «ОАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013

ГЛ. СЕК. АДМ. ОРГА
СОКОЛОВ И.Р.



5) жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Партнерство не поступали;

6) меры дисциплинарного воздействия Партнерством не применялись;

7) факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.11.2015г.

Дата составления выписки 23.11.2015г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ И.Р.

54



Диплом является государственной документацией
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1269

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке
ПП-1 № 100999

Настоящий диплом выдан Жуковой Диане Александровне
в том, что она (а) с 08.04.2011 (23 февраля 2012) г.
прошла (а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном
образовательном учреждении профессионального образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
по специальности «Экономика и управление на предприятии
«Финансы»» в форме «Повышение квалификации»
в профессии «Экономист»
«Экономика предприятия (бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 29.04.2012 г.
удостоверяет права (соответствие квалификации) Жуковой Дианы Александровны
на ведение работ в сфере деятельности в сфере «Экономика
предприятия (бизнеса)»
в «Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации»
г. Москва 2012

Генеральный директор
Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации
(подпись)

КОПИЯ СГРРА
ВТБ «ЛАО»
г. КРАСНОЯРСК
12 МАР 2013
ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ И.Р. 44



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"Оценочная Компания "Паритет"

(г. Красноярск)

ИНН 2465258366

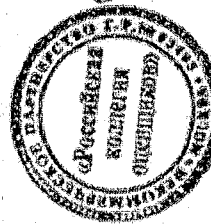
ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, ноябрь 2011 года

Регистрационный № 241165



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А.А. КУБАЛАДИН

Актуально при наличии выписки

Копия верна
ВТБ «ПАО»
г. Красноярск
12 MAR 2018
И.П. СЕДИН
Сokolov И.П.

55



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Свидетельство о государственной регистрации права

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

Дата выдачи: "01" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 29.10.2013

Субъект (субъекты) права: Севрюгин Сергей Владимирович, дата рождения 02.11.1971, место рождения: г.р. Красноярск, гражданство Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04 04 № 996527, выдан 17.09.2005. Управлением внутренних дел Октябрьского района г. Красноярска, код подразделения 242-004; адрес постоянного места жительства: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Юшкова, д.36 А, кв.115

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 40,7 кв.м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д.5, кв.34

Кадастровый (или условный) номер: 24:50:0100163:1417

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 24-24-01/259/2013-771

С ОРИГИНАЛОМ СЕРИИ
1813
ДЕМЕНКО В.Г.
ГЛАВНЫЙ МЕНЕДЖЕР ОМ

Регистратор Гончар И. (подпись)

24ЕЛ 048824

г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013

Г.П. СПЕЦИАЛ. ОРГА
СОКОЛОВ И.П.



Кадастровый паспорт

42

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 из всего листов 2

Дата 31 мая 2012 г.

Кадастровый номер: 24:50:0100163:1417
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 04:401:002:001727670:0001:00014

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 9

1.3. Общая площадь помещения: 40,7 кв.м.

1.4. _____

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	край Красноярский	
Район	_____	
Муниципальное образование	Тип	_____
	Наименование	Красноярск
Населенный пункт	Тип	_____
	Наименование	_____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Фруктовая
Номер дома	5	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	_____	
Номер помещения (квартиры)	34	
Иное описание местоположения	660030 Красноярский край, г. Красноярск, ул. Фруктовая, д. 5, кв. 34	

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: _____

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание:
Год постройки: А, А1-2012

Регистрационный номер заявления: 24-0-1-25/3000/2012-3808

1.11. филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю
(наименование органа или подразделения)

Инженер I категории отдела кадастрового учета
№ 4
(подпись, наименование должности)

М. Г. Григорьева
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ СЕРИИ
ВТБ «ЦАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРГА
СОКОЛОВ

47



Кадастровый паспорт

43

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 из 2 листов

Кадастровый номер: 50:05/001/03:1417
Инвентарный номер (для присвоения кадастрового номера): 04:401.002.001/737670.000/10034

1. План расположения помещения на этаже

Уэта
1.подъезд

М.П. [Signature]

М.П. [Signature]

М.П. [Signature]

М.П. [Signature]

12 MAR 2013

Г.П. [Signature]
Соколов Е.П.



Договор купли-продажи квартиры

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ

Город Красноярск,

Двадцать девятое октября две тысячи тринадцатого года

Господин Рыбаков Александр Анатольевич, 31 мая 1972 года рождения, паспорт серия 08 03 № 927509, выдан Отделом внутренних дел района имени Лазо Хабаровского края 07 февраля 2003 года, код подразделения 272-019, зарегистрированный по адресу: Россия, Красноярский край, город Красноярск, ул. 40 лет Победы, дом 20, корпус, квартира 158, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны и

Господин Севрюгин Сергей Владимирович, 02 ноября 1971 года рождения, паспорт серия 04 04 № 986527, выдан Управлением внутренних дел Октябрьского района города Красноярска 17 сентября 2005 года, код подразделения 242-004, зарегистрированный по адресу: Россия, Красноярский край, город Красноярск, улица Юшкова, дом 38, корпус «А», квартира 115, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных денежных средств и денежных средств, предоставляемых Банком ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) (далее – «КРЕДИТОР») в кредит Севрюгину Сергею Владимировичу согласно Кредитному договору №623/3046-0001289 от 29 октября 2013 года, заключенному в городе Красноярске между Севрюгиным Сергеем Владимировичем и КРЕДИТОРОМ (далее – «Кредитный договор»), покупает в собственность у ПРОДАВЦА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, находящийся по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, город Красноярск, улица Фруктовая, дом № 5, квартира № 34 (далее – «ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ»). На основании статьи 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной.
- 1.2. Указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находится в собственности ПРОДАВЦА на основании Договора купли-продажи квартиры от 25.07.2013 года. Право собственности ПРОДАВЦА на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрировано в установленном законом порядке.
- 1.3. Указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из 1 (одной) жилой комнаты, имеет общую площадь 40,7 (Сорок целых семь десятых) кв.м., жилая площадь 16,8 (Шестнадцать целых восемь десятых) кв.м., расположен на 9 (девятом) этаже.
- 1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене в размере 2 250 000,00 (два миллиона двести пятьдесят тысяч и 00/100) рублей Российской Федерации.
- 1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования указанным объектом недвижимости не имеется.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ производится в следующем порядке:
 - 2.1.1. Сумма, равная 170 000,00 (сто семьдесят тысяч и 00/100) рублей Российской Федерации, выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ за счет собственных средств до предоставления Кредита, что оформляется распиской ПРОДАВЦА, подтверждающей получение ПРОДАВЦОМ денежных средств.
 - 2.1.2. Предоставление Кредита производится КРЕДИТОРОМ, в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты предоставления КРЕДИТОРУ всех нижеперечисленных документов: расписки Регистрирующего органа, подтверждающей предоставление закладной.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

С ОРИГИНАЛОМ СЕРВЕИ

ДЕМЕНКО В.И.

К.И.Я.И.И.И.
Л.И.И.И.И.И.
Г.КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013



Договор купли-продажи квартиры

- настоящего Договора в указанный орган;
копии документов, подтверждающих получение ПРОДАВЦОМ от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств в сумме, указанной в п. 2.1.1. Договора.
- 1.3. Полный и Окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производится путем уплаты денежных средств ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ в сумме равной 2 080 000,00 (два миллиона восемьдесят тысяч и 00/100) рублей Российской Федерации в течение 1 (Одного) рабочего дня после получения Севрюгиным Сергеем Владимировичем Кредита. Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного Кредитором ипотечного кредита Севрюгину Сергею Владимировичу по Кредитному Договору.
- 2.2. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ подтверждается распиской о получении денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- 3.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ не ухудшать состояния вышеуказанного ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наем, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА.
- 3.1.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения полной суммы денежных средств за продаваемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 3.1.3. В случае отказа Регистрирующего органа зарегистрировать право собственности ПОКУПАТЕЛЮ, право залога Банка и закладную – вернуть в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего договора, полученные по договору купли-продажи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с использованием кредитных средств денежные средства на счет Севрюгина Сергея Владимировича № 40817810224460007315, открытый в ВТБ 24 (ЗАО).

3.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

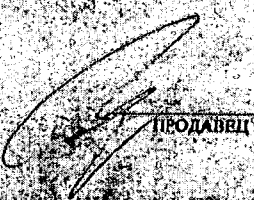
- 3.2.1. Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

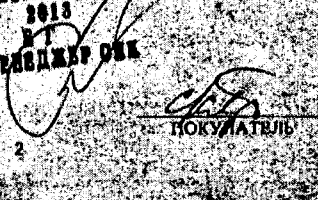
3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

- 3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки с силу закона.
- 3.3.3. Принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

С ОРИГИНАЛОМ СЕРИИ
054 2013
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ГЛАВНОГО МЕНЕДЖЕРА ООО


ПРОДАВЕЦ


ПОКУПАТЕЛЬ

ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
СОКОЛОВ Н. Р.



Договор купли-продажи квартиры

3.4.1. Владеть и пользоваться **ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ** в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**, указанной в п.1.4. Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**, указанной в п.1.4. Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** к ПОКУПАТЕЛЮ в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю предоставляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 5.2. Право собственности на **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**, участвуют соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанный **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** не возникает.
- 5.4. На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество), находящегося по адресу: 101000, город Москва, улица Мясницкая, дом 35, ИНН 7710353806, Кор/счет 30101810400000000780 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 045005780, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623 от 17 ноября 2006 года), предоставившего Саврюгину Сергею Владимировичу ипотечный кредит на покупку **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**.
- 5.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.
- 5.6. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с государственной регистрацией перехода права собственности на **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** к ПОКУПАТЕЛЮ.
- 5.7. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

ПРОДАВЕЦ С ОРИГИНАЛОМ СЕРИЕНО
ДЕМЕНКО В. Г.
ГЛАВНЫЙ МЕНЕДЖЕР ООО

ПОКУПАТЕЛЬ

ВТБ «ПАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРПА
СОКОЛОВ И. Р.



Договор купли-продажи квартиры

- 5.8. Настоящий Договор заключен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру – ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.
- 5.9. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 286, 292, 339, 343, 348, 349, 433, 450, 480, 486, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558, Федерального закона «О внесении изменений в Главы 1, 2, 3 и 4 Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Закона Российской Федерации «О Залог» ст. 20, 36-39, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78, Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.
- 5.10. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения КРЕДИТОРА, за исключением случаев, предусмотренных статьей 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.
- 5.11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Законодательством Российской Федерации.
- 5.12. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

«Согласовано» КРЕДИТОР
Общество А.В./

С ОРИГИНАЛОМ СЕРИЕНО
ДЕКРЕТО 2013
ГЛАВНЫМ МЕНЕДЖЕРОМ

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

г. Красноярск

12 МАР 2013

Гл. Специалист ОРНА
СОКОЛОВ И.Р.

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналоги



12 МАР 1953
ГЛ. СПЕЦИАЛ. ИСП. ОРГА
СОКОЛОВ И. Р. 53

Аналоги

[illegible]

КОПИЯ ВЕРНА
ВТЬ «ПАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 MAR 2018

ГЛ. СПЕЦИАЛ. ОРГА
СОКОЛОВ И. Р.

Аналоги

[illegible]

КОПИЯ ВЕРНА
ВЪ «ПАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 MAR 2018

ГЛ. СПЕД. ЧЛ. ОРГА 65
СОКОЛОВ И. Р.

66



Аналоги

2 320 000 РУБ. **1-комнатная квартира на продажу**

ул. Гастелло, 23, Октябрьский район, Москва 125015

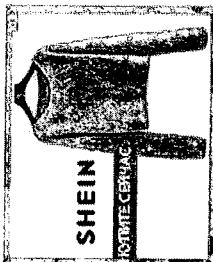
Октябрьский

Д. Венечный-ветеранск

в избранное

Новый Желтый Комплекс
рядом с МКАД

3109 кв.Кварталы-05-4101

Созвонься с владельцем

1-к квартира, 42 м², 2/10 эт.

Продать 1-комнатную квартиру в элитном жилом комплексе рядом с МКАД. 34 этаж. 40/10/19. Новая планировка. Ремонт простейший, но общее состояние квартиры отличное. Можно сразу съехать в метро. Школа, сад с бассейном, фитнесом и т.д. рядом. Метрополитан близлежащих станций. Хорошие условия для проживания. Все удобства. Хорошая инфраструктура в шаговой доступности. Квартира в собственности 3 года. Нет ипотеки. Прямая продажа - торгует в любой момент. Собственник.

Позвонить менеджеру

Создать заявку **Распечатать** **Получить план** **Помощь**

Информация о предложении

Цена: 2 320 000 РУБ.
Цена за м²: 55 238 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 1
Материал отделки: Паркет
Этаж: 2/10
Тип объекта: Вторичная

Площадь: 42 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 13 м²
Дата оформления документов: 22.10.2017
Дата публикации объявления: 20.10.2016
Номер в системе: 170547056

Расположение

ул. Гастелло, 23, Октябрьский район, Москва 125015

Октябрьский

Скриншот сохранен в буфер обмена

12 АПР 2013

Г.П. СПЕЦИАЛИСТ ОРГА
СОКОЛОВ Н.Р.

56

ОТЧЕТ 358-КВ/17 от 22.10.2017

12 MAR 2018

57



Аналоги

2 280 000 РУБ.

1-комнатная квартира на продажу

ул. Лентинская 23, 4-й этаж, Красноярск, Красноярский край

Ориентир

Смотреть с владельцем

Связаться с владельцем

Получить номер

Синхронизировать реферат

Билеты со скидкой 3%

97 руб

АМЕРИКАНСКАЯ МЕБЕЛЬ

Красноярск, Красноярский край

Идеально подходит для дома

Красноярск, Красноярский край

1-к квартира, 41.6 м², 6/10 эт.

Квартира в новом современном доме, все современные удобства, отличный вид из окна, отличная планировка, все необходимое для жизни.

Смотреть фотогалерею

Получить номер

Информация о предложении

Цена: 2 280 000 руб.

Цена за м²: 54 810 руб.

Тип: Квартира

Комнат: 1

Этажность: 6/10

Тип объекта: Квартира

Площадь: 41.6 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 38 м²

Дата объявления: 2010/2017

Дата публикации объявления: 2010/2017

Номер в базе: 100100000

Расположение

ул. Лентинская 23, 4-й этаж, Красноярск, Красноярский край

Ориентир

КОПИЯ БЕРКА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

12 МАР 2013

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ ОРГА
СОКОЛОВ

Аналоги

[illegible]

12 MAR 1978

Г.П. СПЕЦИАЛИСТ ОРНА
Соколов Н.Р. 59

КОПИЯ ВЕРНА
ВЪ «ШАО»
Г. КРАСНОЯРСК

12 MAR 2018

ГЛ. СПЕЦ. АГЕНТ (1) 60
СОКОЛОВ И. Р.

Аналоги

[illegible]

КОС. Я. 111
ВЕТЬ «А. О.
Г. КРАСНОЯРС

12 MAR 2018

Г.Л. СПЕД. 61
СОКОЛОВ

Самый распространенный в быту
ошибка
различия

ГЛ. СПЕЦИАЛ. 62 А
СОКОЛОВ

Иная информация

[illegible]

КОПИЯ
ВНЕ «РС»
Г. КРАСНОЯР
12 МАР 2013
ГЛ. СПЕ
СОКОЛОВ

24



Приложение 4

www.remont-otdelka.ru/pray-list.html

Сервисы Mail.ru Поиск в Интернете Google Загрузка, реферат Регистрация услуг Отключенный сайт Сурфим Яндекс Вебмастер - ося Новости ИТ Недвижимость Сурфиминия

РЕМОНТ КВАРТИР

НАШИ РАБОТЫ

ПЛАКАТЫ

ГОРЯЧАЯ АКЦИЯ!

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Калькулятор

Площадь жилых комнат: 0 кв.м

Площадь кухни: 0 кв.м

Площадь ванной комнаты: 0 кв.м

Площадь ванной комнаты: 0 кв.м

Класс ремонта: Стандартный Коэффициент

Шаг1

ЭКСКУРСИИ НА ОБЪЕКТЫ ВЫЗОВ КТО

Домашня / Шаги / Прайс лист

Прайс лист на отделочные работы

ПОД ПОТОЛОК

ПОТОЛОК

СТЕНЫ

ОКНА

БАЛКОНЫ

ПОРТЯННЫЕ РАБОТЫ

ВНЕШНИЙ ОТДЕЛ

ВНЕШНИЙ ОТДЕЛ

ВНЕШНИЙ ОТДЕЛ

Стоимость ремонта напрямую зависит от его вида, площади помещения и материалов.

Косметический ремонт - это бюджетный вариант ремонта, который вносит изменения только во внешний вид квартиры. Чаще всего в такой ремонт входит шпаклевка стен, оклейка обоями и окраска стен и потолка.

Стандартный вид ремонта также часто называют экономичным. В процесс стандартного ремонта входит не только отделка, но и укладка напольного покрытия, сантехнические, электромонтажные и плиточные работы.

Комфортный ремонт сможет учесть больше Ваши пожеланий, так как он располагает всеми ремонтно-отделочными работами, включая перепланировку.

Прайс лист на отделочные и ремонтные работы

	косметический ремонт	стандартный ремонт	комфортный ремонт
ремонт кухни	от 1700 руб./кв.м.	от 2500 руб./кв.м.	от 5000 руб./кв.м.
ремонт жилых комнат	от 900 руб./кв.м.	от 1500 руб./кв.м.	от 3000 руб./кв.м.
ремонт ванной комнаты	от 1900 руб./кв.м.	от 8000 руб./кв.м.	от 11000 руб./кв.м.
ремонт туалета	от 2650 руб./кв.м.	от 8000 руб./кв.м.	от 12000 руб./кв.м.
ремонт коридора	от 1700 руб./кв.м.	от 2500 руб./кв.м.	от 5000 руб./кв.м.
ремонт балкона (лоджии)	от 1700 руб./кв.м.	от 3500 руб./кв.м.	от 6600 руб./кв.м.

КОПИЯ ГИИ
ВТБ
Г. КРАСНОЯРС.
13 МАЯ 2018
Г. СПЕЦИАЛИСТ
СОКОЛОВ Н. П.