



Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ОТЧЕТ № 018074

об определении рыночной стоимости 5/40 долей в праве на жилое здание и земельный участок, расположенные по адресу: Россия, Красноярский край, гор. Красноярск, ул. Республики, д. 25.

Дата оценки – 20 декабря 2018 г.

Дата составления отчета – 16 января 2019 года.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Независимая оценка»

Генеральный директор:

Н.Е. Шестопалова

16.01.2019 г.

г. Красноярск

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.

Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ № 1372072, срок действия с 18 декабря 2018 года по 17 декабря 2019 года).

Ответственность оценщика Шестопаловой Н.Е. застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года).

В ООО «Консоль Инвест»

В соответствии с Договором № 74 от 20 декабря 2018 года, оценщики ООО «Независимая оценка» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно представленной Вами документации и фотографических материалов.

Оценка имущества проведена по состоянию на **20 декабря 2018 года**.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки и прочими нормативными актами в области оценочной деятельности.

Рыночная стоимость объекта оценки - 5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание, общей площадью 206,80 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, д. 25, по состоянию на 20 декабря 2018 года, составляет:

265 000 рублей

Двести шестьдесят пять тысяч рублей 00 коп.

Рыночная стоимость объекта оценки - 5/40 долей в праве на земельный участок, общей площадью 744 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, кадастровый № 24:50:0300220:186, по состоянию на 20 декабря 2018 года, составляет:

814 000 рублей

Восемьсот четырнадцать тысяч рублей 00 коп.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основанный на нашем опыте и профессиональных знаниях, анализ информации, полученной в результате исследования рынка и на деловых встречах, использован для оценки стоимости имущества и отражен в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 74 от 20 декабря 2018 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание, общей площадью 206,80 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, д. 25, кадастровый № 24:50:0000000:177063. - 5/40 долей в праве на земельный участок, общей площадью 744 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, кадастровый № 24:50:0300220:186.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход – обоснованно не применяется; Сравнительный подход: право аренды земельного участка – 814 000,00 руб.; доля в жилом доме – 265 000,00 руб.. Доходный подход – обоснованно не применялся.
Итоговая величина стоимости объектов оценки	5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание: 265000,00 руб. 5/40 долей в праве на земельный участок: 814000,00 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет и рыночная стоимость, определенная в нем, не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Доля в праве собственности на жилое здание и земельный участок.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	- 5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание, общей площадью 206,80 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, д. 25, кадастровый № 24:50:0000000:177063. - 5/40 долей в праве на земельный участок, общей площадью 744 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, кадастровый № 24:50:0300220:186.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности – на здание. Какие-либо права на земельный участок под зданием не оформлены. Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от ограничений (обременений).
Цель оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).	Предполагаемое использование результата оценки — реализация объектов оценки на открытом рынке.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют.
Вид стоимости	Определению подлежит рыночная стоимость объектов оценки. Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «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, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; 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. Это определение соответствует также ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости». В соответствии с международными стандартами оценки, <i>рыночная стоимость</i> есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки <i>на дату оценки</i> в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Это определение предполагает выполнение следующих условий: Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон оценки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

Дата оценки. Срок проведения оценки.	Оценка проводится с 20 декабря 2018 по 16 января 2019 года. Оценка проводится по состоянию на 20 декабря 2018 года. Отчет выполнен 16 января 2019 года.
Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка	Приведены далее. Оценке подлежит точная величина рыночной стоимости объектов оценки, поэтому Оценщиком не приводятся границы интервала, в которых может находиться данная стоимость на дату оценки.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалисту и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов оценки РОО ССО РОО-2015 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

6. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Генеральный директор
Оценщик I категории
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

Четвертый этап является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-

аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

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

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

Пятый этап процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

9. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консоль Инвест», адрес местонахождения: 660022, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 7, ИНН 2465110105, КПП 246501001. ОГРН
-----------------------------	---

	1072465003423, дата присвоения 12 марта 2007 г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, член ООО «Российское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280, срок действия с 23 июня 2018 года по 22 июня 2019 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 16 лет. Номер контактного телефона: 89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» оф. 3-42. Адрес электронной почты: 900376@mail.ru . Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008154-1 от 29 марта 2018 года по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Не привлекались.

6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

Основные предположения.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, и не является гарантией того, что объект будет продан на открытом и свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в отчете.

Мнение оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемого объекта *действительно только на дату оценки*. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта, его ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. Однако в соответствии со Стандартами *результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета.*

Оценка была произведена *только для указанных целей* строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен *только в полном объеме*. Заключение о рыночной стоимости действительно *только для объекта в целом* и не может использоваться для оценки их составных частей.

Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке *стандарт рыночной стоимости*. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

Права собственника доли в жилом здании на земельный участок не оформлены. Тем не менее, производится оценка рыночной стоимости прав на земельный участок как разница между его рыночной стоимостью на дату оценки и затратами на оформление права собственности. Фактически данный вид права идентичен праву аренды земельного участка. Оценивается доля в праве на земельный участок, аналогичная доле в праве на жилое здание, которое на нем расположено.

Предположения, касающиеся информации об объекте и объеме проводимых исследований.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Заказчиком представлены только Выписки из Единого государственного реестра недвижимого имущества и сделок с ним на объекты оценки. Иная информация на объекты оценки не представлена.

Специальные допущения и ограничения.

Специальные допущения и ограничения отсутствуют.

Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков.

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях *Оценщик выступал как независимый исполнитель.* Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Заключительные положения.

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и Федеральных стандартов оценки

(ФСО 1-3,7,9), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ. Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу (лицам).

Особых допущений (определение специального вида стоимости и др.), нет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценка проведена в соответствии с:

-Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297).

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298).

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), введенный приказами Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.

-Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Российское общество оценщиков».

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Под **оценочной деятельностью** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]) понимается профессиональная деятельность *субъектов оценочной деятельности*, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) (ст. 4 № 135-ФЗ [4]) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 16 ФСО № 1 [5]):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение *подходов* к оценке, включая выбор *методов* оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) *согласование (обобщение) результатов* применения подходов к оценке и определение *итоговой величины стоимости объекта оценки*;
- д) составление *отчета* об оценке.

К **объектам оценки** (п. 3 ФСО № 1 [5]) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** (п. 4 ФСО № 1 [5]) определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 1 [5]) определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на *дату оценки* в соответствии с выбранным *видом стоимости*. Совершение сделки с объектом оценки не является

необходимым условием для установления его стоимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие *виды стоимости объекта оценки* (п. 5 ФСО № 2 [6]): **рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость** (п. 5 ФСО № 2 [6]).

Под *рыночной стоимостью объекта оценки* (ст. 3 № 135-ФЗ [4]; п. 6 ФСО № 2 [6]) понимается 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:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (п. 7 ФСО № 2 [6]):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) (п. 8 ФСО № 1 [5]) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не

более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки (п. 12 ФСО № 1 [5]) рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Наиболее эффективное использование объекта оценки (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, п. 6.3, стр. 24 ССО РОО 2010 [8]) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Подход к оценке (п. 7 ФСО № 2 [6]) представляет собой совокупность *методов оценки*, объединенных общей методологией. **Методом оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]) является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Доходный подход (п.п. 13, 21 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход (п.п. 14, 22 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и

каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход (п.п. 15, 23 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении *затрат*, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При установлении *затрат* (п. 9 ФСО № 1 [5]) определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки (п. 6 ФСО № 1 [5]) определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании *подходов к оценке* и обоснованного оценщиком *согласования (обобщения) результатов*, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки** (п. 24 ФСО № 1 [5]) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Отчет об оценке (п. 3 ФСО № 3 [7]) представляет собой документ, составленный в соответствии с **законодательством** Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)”,

стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При проведении *экспертизы отчета об оценке* (п. 11 ФСО № 1 [5]) осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

При описании объектов оценки Оценщик принимал во внимание следующие источники информации:

1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости – на долю в жилом здании;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 7 декабря 2018 года – на земельный участок;
3. Фотографические материалы;

Копии указанных документов и источников информации, использованных при расчетах, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Оценщик по результатам анализа полученной и собранной информации, необходимой для проведения оценки, делает вывод о том, что как внутренняя, так и внешняя информация — достаточна и достоверна.

Полный анализ всех доступных исходных данных и результаты визуального осмотра позволили Оценщику дать описание оцениваемых объектов и сделать выводы о состоянии объектов оценки.

9.1 Сведения об имущественных правах.

Собственник 5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание:

Общество с ограниченной ответственностью «Консоль Инвест», адрес местонахождения: 660022, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 7, ИНН 2465110105, КПП 246501001. ОГРН 1072465003423, дата присвоения 12 марта 2007 г.

Права на земельный участок под долей в жилом здании ООО «Консоль Инвест» не оформлены.

9.2 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от каких-либо ограничений (обременений).

9.3. Описание объектов оценки.

Оцениваемый объект относится к Центральному району города Красноярска.

Центральный район - это исторический центр города Красноярска. Именно здесь сосредоточено большинство культурных учреждений. На его территории располагается более 20 учреждений культуры, среди них старейшие и известные не только в нашем крае, но и в России: Драматический театр им. А.С. Пушкина, детская художественная школа им. В.И. Сурикова, Краеведческий музей, муниципальное учреждение культуры «Дом кино». Старейшая музыкальная школа № 1 г. Красноярска растит будущих музыкантов.

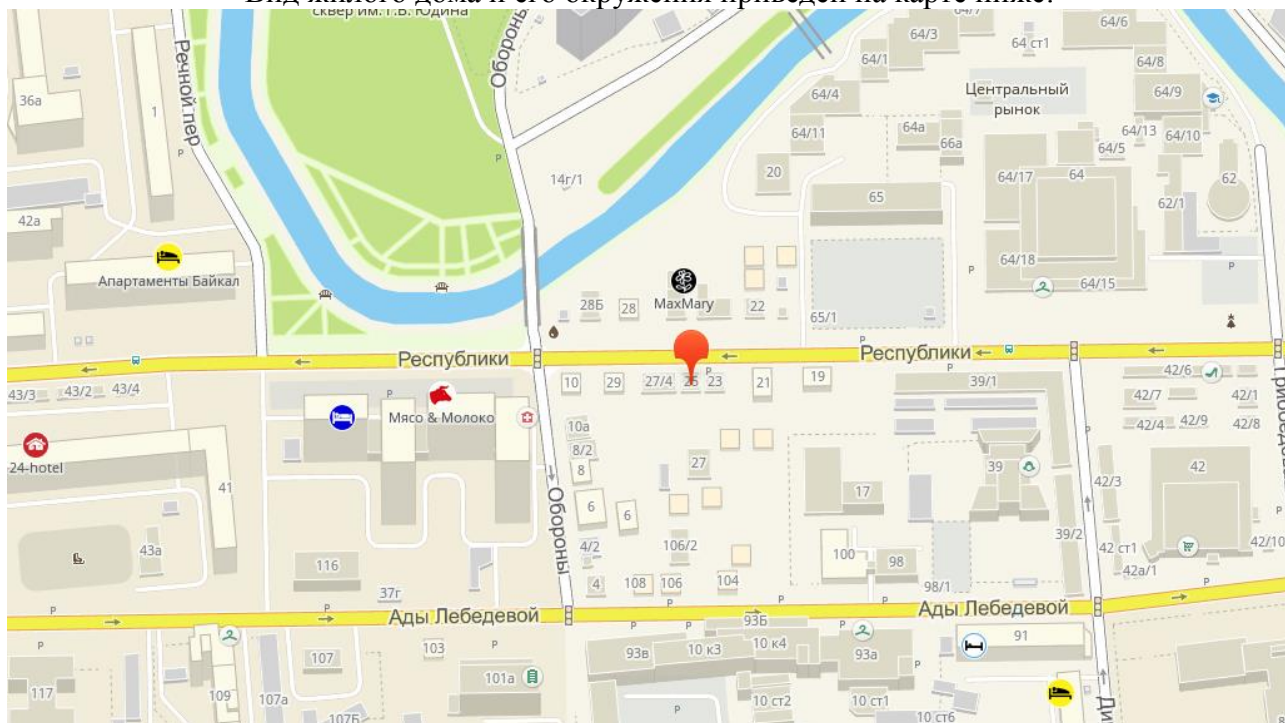
В Центральном районе расположены культурные и архитектурные памятники Красноярска, здесь и его символ - Часовня на Караульной горе.

Белокаменная часовня Параскевы Пятницы с золоченым куполом, венчающая вершину - в центре города всюду видна. Она как будто сопровождает город, осеняя его золотым крестом. Со стороны набережной расположен Центральный парк культуры и отдыха им. А.М. Горького.

На территории Центрального района находится свыше 7 тыс. предприятий, организаций и учреждений различных форм собственности, причём большинство из них — это предприятия торговли и общественного питания, административные учреждения.

Район оцениваемого жилого дома – непосредственный центр исторической части города, представлен преимущественно объектами возрастного и современного многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства, объектами учрежденческого, административно-делового назначения и использования, торговыми компаниями, современными объектами общественного питания, объектами образования. Промышленные предприятия вблизи жилого дома – не обнаружены. Транспортная доступность – любым видом автотранспорта. В пределах пешей доступности расположены школа, детский сад.

Вид жилого дома и его окружения приведен на карте ниже:



Жилое здание.

Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов жилого назначения
Текущее использование	Жилое (квартира)
Право собственности на объект оценки	Собственность
Техническая документация на объект оценки	Не представлена
Транспортная доступность	Хорошая частным и общественным транспортом (ост. «Центральный рынок» в 190 м от объекта оценки)
Год постройки жилого дома	1917
Число этажей	Жилой 1-этажный дом
Общая площадь здания, м2	206,80
Техническое состояние жилого дома по данным осмотра	На дату оценки общее состояние жилого дома – неудовлетворительное. Жилой дом относится к возрастному жилому фонду. Проведение ремонтных работ

	дома экономически нецелесообразно.
Фундаменты	Данные отсутствуют
Стены	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Полы	Дощатые
Кровля	Шиферная по деревянной обрешетке
Характер отделки	Отделка стандартного качества
Оконные и дверные проемы	Оконные проемы – остеклены по деревянным окрашенным рамам, межкомнатные двери – деревянные простого качества, входная дверь – деревянная.
<i>Инженерное обеспечение</i>	
электроосвещение	Имеется
отопление	Имеется (печное)
водопровод	-
горячее водоснабжение	-
канализация	-
лифт	-
мусоропровод	-
Информация об устареваниях	Жилой дом построен в 1917 г., на дату оценки срок эксплуатации составляет 101 год. На дату оценки жилой дом имеет предельный физический износ, проведение какого-либо ремонта экономически нецелесообразно.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, и существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены.

9.3.2 Земельный участок под зданием.

Показатель	Характеристика
Кадастровый №	24:50:0300220:186
Местоположение	Красноярский край, гор. Красноярск, ул. Республики
Категория участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов жилой застройки
Общая площадь, м2	744,00
Кадастровая стоимость, руб.	789 012,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	1060,50



9.4 Принцип наиболее эффективного использования объекта (НЭИ).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, экологическое законодательство и др.

К критериям физической осуществимости относятся размер объекта, форма, район, дизайн, подъездные пути и др.

В рамках финансовой обеспеченности рассматривается наиболее приемлемый вариант, обеспечивающий доходность от эксплуатации, равную или превышающую объем эксплуатационных затрат.

Реализация критерия максимальной продуктивности предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную доходность объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из их прямого назначения (использования).

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

11.1.1 Общая ситуация на рынке жилья в России по итогам 1 полугодия 2018.

В I полугодии 2018-го вторичное жилье в России почти непрерывно дорожало. По данным экспертов портала недвижимости Domofond.ru, в I полугодии 2018 года кв. метр на рынке вторичного жилья в России вырос в цене в среднем на 1,2% по отношению ко II полугодию 2017 года. А если сравнить цены декабря и июня, то рост цен за 6 месяцев составил 2,5%.

Исследование, проведенное Domofond.ru, показало, что в I полугодии 2018 года средняя стоимость вторичной жилой недвижимости возросла на 1,2% по сравнению со II полугодием 2017-года. В течение первых 6 месяцев средняя цена предложения вторичного жилья росла практически непрерывно. Только в марте отмечено незначительное падение на 0,1% – после роста на 0,8% в феврале. В июне рост составил лишь 0,1% по отношению к маю. Таким образом, в июне кв. метр в России оказался на 2,5% дороже, чем в декабре. Ориентируясь на сезонную динамику в 2017 году, можно ожидать снижения цен на рынке вторичной недвижимости и в июле и августе, но, скорее всего, оно не превысит 0,5%.

	Декабрь `17	Январь `18	Февраль `18	Март `18	Апрель `18	Май `18	Июнь `18
Цена, руб./ кв. м	58 651	59 019	59 480	59 421	59 707	60 060	60 137
Изменение к дек. 2017		0,6%	1,4%	1,3%	1,8%	2,4%	2,5%
Изменение к пред. месяцу		0,6%	0,8%	-0,1%	0,5%	0,6%	0,1%

Обзор по регионам Аналитики Domofond.ru рассчитали средние цены предложения в I полугодии 2018 года на рынке вторичного жилья в 83 субъектах РФ[1] и сравнили со средними ценами во II полугодии 2017 года. Стоимость квадратного метра в первом полугодии 2018-го снизилась только в 12 регионах страны, в том числе в Москве (-0,4%). Лишь в двух регионах снижение цены было ощутимым: на 1,3%, в Сахалинской области и на 1% в Северной Осетии. На третьем месте – Калининградская область с понижением стоимости на 0,9%. Крым показал незначительное падение на 0,1%, притом что в Севастополе средняя цена поднялась на 2,6%.

10 регионов России с самым значительным снижением цен

№	Регион	Цена во II полугодии 2017 г., руб./кв. м	Цена в I полугодии 2018 г., руб./кв. м	Изменение, %
1	Сахалинская область	94 949	93 714	-1,3%
2	Северная Осетия	41 523	41 109	-1,0%
3	Калининградская область	54 125	53 639	-0,9%
4	Еврейская АО	40 162	39 865	-0,7%
5	Ингушетия	30 822	30 616	-0,7%
6	Калмыкия	32 345	32 132	-0,7%
7	Москва	194 567	193 708	-0,4%
8	Астраханская область	39 517	39 354	-0,4%
9	Ивановская область	37 770	37 683	-0,2%
10	Коми	49 906	49 831	-0,2%

Положительная динамика более 1% отмечена в 50 регионах, и еще в 21 регионе цены на вторичное жилье не изменились или выросли в пределах 1%. Самый заметный рост цен был отмечен в Тыве (4,4%), Амурской области (3,9%) и Татарстане (3,6%). Замыкает десятку регионов с наибольшим ростом средней стоимости квадратного метра Санкт-Петербург, где цена предложения на вторичном рынке поднялась на 2,8% за полгода. В Ленобласти за тот же период цена выросла на 0,7%.

10 регионов России с максимальным ростом цен

№	Регион	Цена во II полугодии 2017 г., руб./кв. м	Цена в I полугодии 2018 г., руб./кв. м	Прирост
1	Тыва	53 567	55 925	4,4%
2	Амурская область	51 760	53 757	3,9%
3	Татарстан	53 353	55 278	3,6%
4	Хабаровский край	56 184	58 134	3,5%
5	Новосибирская область	56 067	57 931	3,3%
6	Ханты-Мансийский АО	63 714	65 738	3,2%
7	Иркутская область	45 534	46 962	3,1%
8	Пермский край	42 798	44 022	2,9%
9	Башкортостан	47 093	48 431	2,8%
10	Санкт-Петербург	112 460	115 603	2,8%

Приложение

Динамика стоимости кв. метра на вторичном рынке жилья в регионах России

	Цена во II полугодии 2017 г., руб./кв. м	Цена в I полугодии 2018 г., руб./кв. м	Динамика
Тыва	53 567	55 925	4,4%
Амурская область	51 760	53 757	3,9%
Татарстан	53 353	55 278	3,6%
Хабаровский край	56 184	58 134	3,5%
Новосибирская область	56 067	57 931	3,3%
Ханты-Мансийский АО	63 714	65 738	3,2%
Иркутская область	45 534	46 962	3,1%
Пермский край	42 798	44 022	2,9%
Башкортостан	47 093	48 431	2,8%
Санкт-Петербург	112 460	115 603	2,8%
Приморский край	64 263	65 993	2,7%
Новгородская область	41 258	42 366	2,7%
Бурятия	45 082	46 276	2,6%
Севастополь	81 133	83 259	2,6%
Красноярский край	48 852	50 090	2,5%
Архангельская область	55 382	56 757	2,5%
Хакасия	42 392	43 438	2,5%
Пензенская область	42 520	43 561	2,4%
Адыгея	36 401	37 277	2,4%
Оренбургская область	41 330	42 310	2,4%
Краснодарский край	61 200	62 622	2,3%

Волгоградская область	43 761	44 736	2,2%
Карелия	43 804	44 775	2,2%
Вологодская область	38 501	39 353	2,2%
Саха (Якутия)	49 451	50 445	2,0%
Тюменская область	55 388	56 428	1,9%
Кемеровская область	37 248	37 913	1,8%
Томская область	49 250	50 082	1,7%
Курская область	38 089	38 695	1,6%
Псковская область	36 482	37 062	1,6%
Кировская область	41 510	42 154	1,6%
Ставропольский край	38 408	38 995	1,5%
Свердловская область	43 044	43 684	1,5%
Карачаево-Черкесия	42 629	43 229	1,4%
Курганская область	35 468	35 964	1,4%
Алтайский край	40 633	41 198	1,4%
Дагестан	42 728	43 322	1,4%
Забайкальский край	46 802	47 450	1,4%
Белгородская область	48 561	49 224	1,4%
Костромская область	38 416	38 939	1,4%
Омская область	43 280	43 860	1,3%
Удмуртия	44 249	44 828	1,3%
Тамбовская область	42 040	42 564	1,2%
Тульская область	48 762	49 358	1,2%
Воронежская область	44 165	44 702	1,2%
Орловская область	39 361	39 821	1,2%
Тверская область	44 162	44 653	1,1%

Ульяновская область	38 015	38 329	0,8%
Чувашия	43 331	43 645	0,7%
Ленинградская область	52 493	52 836	0,7%
Магаданская область	52 020	52 354	0,6%
Камчатский край	62 497	62 897	0,6%
Смоленская область	39 598	39 850	0,6%
Самарская область	49 179	49 486	0,6%
Московская область	76 741	77 220	0,6%
Ямало-Ненецкий АО	64 325	64 724	0,6%
Мурманская область	42 841	43 085	0,6%
Кабардино-Балкария	41 740	41 935	0,5%
Ростовская область	48 097	48 302	0,4%
Калужская область	57 908	58 114	0,4%
Рязанская область	42 385	42 491	0,3%
Ненецкий АО	64 905	64 989	0,1%
Республика Алтай	42 199	42 245	0,1%
Брянская область	35 756	35 778	0,1%
Челябинская область	34 292	34 279	0,0%
Мордовия	44 131	44 105	-0,1%
Крым	75 419	75 361	-0,1%
Коми	49 906	49 831	-0,2%
Ивановская область	37 770	37 683	-0,2%
Астраханская область	39 517	39 354	-0,4%
Москва	194 567	193 708	-0,4%
Калмыкия	32 345	32 132	-0,7%
Ингушетия	30 822	30 616	-0,7%
Еврейская АО	40 162	39 865	-0,7%
Калининградская область	54 125	53 639	-0,9%
Северная Осетия	41 523	41 109	-1,0%
Сахалинская область	94 949	93 714	-1,3%

По данным <http://snip1.ru/rynok-vtorichnyx-kvartir-v-rossii-v-i-polugodii-2018/>.

11.1.2 Краткая характеристика местоположения объекта оценки.

Красноярск — крупнейший промышленный и торговый центр Восточной Сибири,

столица Красноярского края, второго по площади субъекта Российской Федерации. Общая площадь города составляет 34813 га, население, по официальным оценкам, около 930 тыс. чел. Расстояние от Москвы до Красноярска составляет 3955 км.

На юго-востоке и юге Красноярский край граничит с республикой Тыва, на юге — с Алтайским краем, на юго-западе — с Кемеровской областью, на западе — с Томской областью, на западе и северо-западе — с Тюменской областью, на северо-востоке и востоке — с республикой Саха, на востоке и юго-востоке — с Иркутской областью.

Красноярск является одним из крупнейших транспортных узлов Восточной Сибири, через город проходят три важнейших транспортных магистрали: Транссибирская железная дорога, автомобильная трасса федерального значения М53 и река Енисей.

Административно город разделен на 7 районов: Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Свердловский, Советский и Центральный. На левом берегу реки Енисей расположены Центральный, Октябрьский, Железнодорожный и Советский районы, на правом — Свердловский, Кировский и Ленинский.

Экономика Красноярского края специализируется в основном на цветной металлургии, дальше по значимости следуют лесозаготовительная и деревообрабатывающая промышленность и электроэнергетика.

Красноярский край располагает разнообразными благоприятными предпосылками экономического развития. Край занимает первое место в России по запасам древесины, второе — по запасам гидроэнергетических ресурсов, третье — по запасам минерального топлива (в основном бурый уголь). Здесь находятся месторождения руд черных и цветных металлов, золота, природного камня, нерудных строительных материалов.

В целом, с точки зрения общеэкономической ситуации и географического положения, рынок г. Красноярска можно оценить как перспективный с точки зрения инвестиций в различные сегменты рынка недвижимости.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен.

Объект оценки относится к сегменту рынка многоэтажного жилищного строительства (квартир). Общий анализ рынка квартир (вторичный рынок) приведен далее.

Стоимость недвижимости в гор. Красноярске увеличивается: в начале года квадратный метр на вторичном рынке в среднем стоил 54 379 руб., а в новостройке — 50 870 руб. Сейчас цена находится на уровне 54 993 руб./кв.м, в новостройке — 53 812 руб./кв.м. То есть только за 5 месяцев стоимость увеличилась на 1,5% (или 614 руб.) на рынке готового жилья и на 4% (или 2 942 руб.) на рынке новостроек.

Первая половина 2018 года также как и в 2017 прошла под знаком вторичной недвижимости: все больше красноярцев покупали квартиры у собственников. Самые популярные районы:

- Роща,
- Северный,
- Взлетка.

Набирает популярность Солнечный. Наибольший ажиотаж был в июне 2018 года. Можно смело сказать, что Солнечный составляет хорошую конкуренцию Взлетке по покупке недвижимости.

Кроме того, популярные районы среди покупателей новостроек:

- Пашенный,

- Покровский,
- Тихие зори.

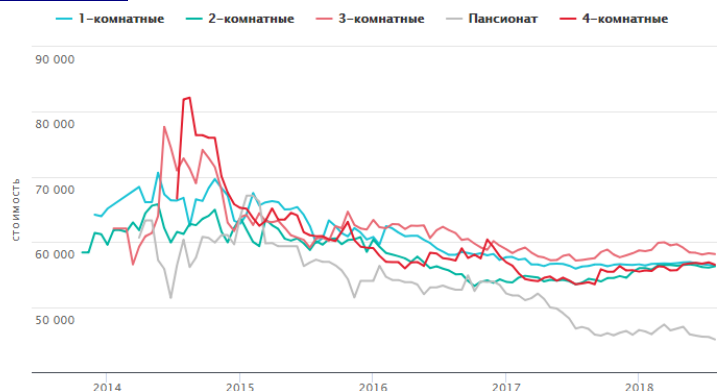
Основной вывод первого полугодия 2018 года

Цены на новостройки растут, ипотечные ставки падают, и новостройки начинают набирать популярность среди населения. Об этом свидетельствуют вышеизложенные факты. Заметного роста цен за последние полгода на рынке вторичной недвижимости не произошло, чего не скажешь о рынке по направлению первичного строительства. Прогнозы таковы, что цены на новостройки продолжают повышаться еще и в связи с фактом предстоящей Универсиады 2019 года.

По

данным

https://krasnoyarsk.n1.ru/articles/cto_proizoshlo_s_rynkom_nedvizhimosti_za_polgoda-65182321/.



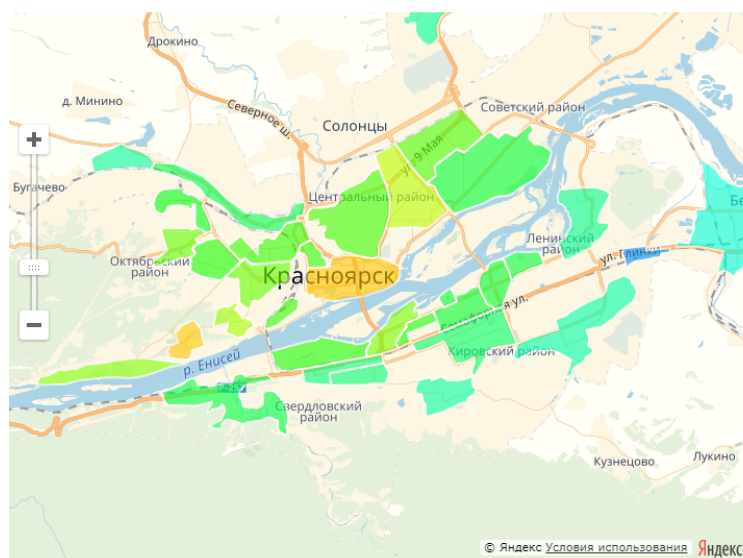
Динамика рынка недвижимости

Тип недвижимости	Средняя цена предложения	Изменение на, %
1-комнатные	56 333 руб./кв.м	-12%
2-комнатные	56 247 руб./кв.м	-4%
3-комнатные	58 150 руб./кв.м	-6%
Пансионат	45 030 руб./кв.м	-26%
4-комнатные	56 512 руб./кв.м	-15%

Внимание! У вас выбрано несколько Типов недвижимости и Районов. Данные представлены совокупно по типам и районам. Являясь обобщенным индикатором движения цены данные могут не отражать реальной картины по конкретному типу недвижимости или району.

Справочно

В заданном временном периоде максимальную динамику по средней цене предложения за квадратный метр на уровне -6% к началу периода демонстрируют объекты: 1-комнатные (-12%) / 2-комнатные (-4%) / 3-комнатные (-6%) / Пансионат (-26%) / 4-комнатные (-15%).

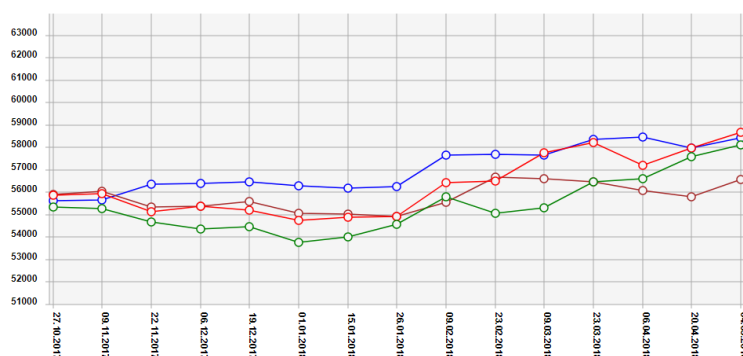


Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Госуниверситет	83 148 руб./кв.м	1
Академгородок	72 021 руб./кв.м	16
Центр	71 994 руб./кв.м	99
Взлетка	64 848 руб./кв.м	108
Студгородок	63 609 руб./кв.м	61
Удачный	61 681 руб./кв.м	5
Предмостная	60 958 руб./кв.м	36
Копылова	60 058 руб./кв.м	47
Ветлужанка	59 793 руб./кв.м	46
Северный	58 524 руб./кв.м	116

По состоянию на начало мая 2018 года ситуация с ценами на квартиры в Красноярске выглядит следующим образом:

Средняя стоимость квадратного метра в г.Красноярск



а

Количество комнат	Цена квартиры, руб.	Площадь, кв.м.	Цена кв.метра, руб
1-комнатные	2045393	35	58439
2-комнатные	2999094	53	56586
3-комнатные	4342931	74	58688
4-комнатные	5229842	90	58109

Средняя стоимость квадратного метра квартир в Красноярске – 57839,00 руб.

Средняя цена
предложения квадратного метра
на вторичном рынке жилья
по районам г.Красноярска

Район	среднее	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Центральный	62408	60210	61831	63459	71138
Советский	57199	58460	58725	59887	56010
Ленинский	46790	50147	46718	44888	40977
Октябрьский	59269	59683	57108	61333	64528
Железнодорожный	59913	59234	56842	70177	55586
Свердловский	55137	57875	54708	53997	53624
Кировский	48755	52813	49130	46959	44171
Иногородный	-	-	-	-	-

При анализе цен на жилье в отдельных районах Красноярска ситуация представляется более стабильной. Традиционно самыми дорогими, если судить по стоимости нового жилья, остаются Центральный (62 408 руб.), Октябрьский (59 269 руб.) и Железнодорожный (59 913 руб.) районы, а низкой ценой может похвастаться Ленинский район (46 790 руб. за 1м2).

«Выгодная цена для покупателей по-прежнему остается в новых микрорайонах, которые сейчас еще только застраиваются. К ним можно отнести «Белые росы», «Солнечный» и новый жилой район «Солонцы-2», который сейчас возводится недалеко от спортивного комплекса «Арена. Север» сразу за Северным шоссе. В будущем здесь появятся 13 кварталов с современными жилыми комплексами, торгово-развлекательные комплексы и развитая социальная инфраструктура», — рекомендует Наталья Дыкуха.

Все описанное выше относится к рынку новостроек.

Средняя цена
предложения квадратного метра
на первичном рынке жилья
по районам г.Красноярска

Район	среднее	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Центральный	41019	40700	39451	-	-
Советский	50769	47474	52672	53086	-
Ленинский	-	-	-	-	-
Октябрьский	47388	-	-	-	-
Железнодорожный	-	-	-	-	-
Свердловский	-	-	-	-	-
Кировский	-	-	-	-	-
Иногородный	-	-	-	-	-

Публикация данных без прямой гипертекстовой ссылки на данную страницу запрещена. Андрей Дубенский (С)

11.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Главный итог 2017 года для строительного рынка – введение многочисленных поправок в 214-ФЗ. Необходимость в них – очевидна: вспыхивающие на рынке долевого скандалы требовали законодательных перемен. Однако поправки не учитывают множество нюансов, а потому становятся палкой о двух концах. Ограничивающий работу компаний-однодневок и защищающий потребителя закон, в скором времени может привести к монополизации рынка, а значит, росту цен. Так, одна из поправок обязывает компанию размещать 10% от инвестиционной стоимости жилья на банковском счете, по сути, замораживать средства на период возведения объекта. При этом, закон никак не разграничивает девелопера, материальная база которого может ограничиваться офисом и компьютером, и застройщика с производственной базой и огромным штатом, который нужно содержать. Ставить и тех, и других в равные условия – это, как минимум, не верно; как максимум, дает возможность зайти в строительный бизнес всем, у кого есть деньги, и начать формировать там правила игры.

Снижение ипотечных ставок – один из заметных трендов года. Безусловно, это повлияло на активность покупателя – в нашей компании доля ипотечных сделок в портфеле продаж в некоторые месяцы достигала 70-75%. Положительной эта тенденция кажется только на первый взгляд. Если копнуть глубже, она говорит об одном – низких доходах населения. Нас как застройщика это заставляет думать еще и о том, что именно и для какой категории потребителя мы строим – круг тех, кому интересен продукт уровня «средний+» и «бизнес» сегодня очень узок.

В 2017-м рынок захлестнула волна так называемых «маркетинговых ипотечных ставок». Особенно много предложений было летом: по совместной программе застройщика и банка купить квартиру в конкретном жилом комплексе можно было под условные 6,5% годовых. Что это значит по факту? Ипотечную ставку снижает не банк, а застройщик, который за свои деньги и для своего клиента «покупает» у кредитной организации сниженную ставку. Очевидно, что для строительных компаний – это вынужденный шаг, а приток покупателей не «отбивает» финансовые издержки.

В 2017-м ввод жилья в крае упал на треть**1,3 млн м² – 2016****1 млн м² – 2017 (прогноз)***Источники: Красноярскстат, Минстрой КК*

За последние четыре года покупатель жилья стал очень требователен. В своем выборе придирчив даже потребитель с «небольшим кошельком». Конкуренция между сегментами жилья – большая условность: все борются за одного и того же покупателя. И это бесконечная гонка. Застройщики вкладываются в проекты, делая их интереснее, что приводит к росту себестоимости. Выигрывает тот, кто за один и тот же «средний чек» дает покупателю максимум преимуществ.

В 2018-м поправки к ФЗ-214 заработают в полную силу, что, среди прочего, приведет к уходу ненадежных компаний. Для рынка это плюс: компании-однодневки формировали негативный информационный фон и имея минимум накладных расходов, сильно демпинговали. В краткосрочной перспективе это может создать на рынке ажиотаж – спрос и цены вырастут. В долгосрочной перспективе – последствия законодательных нововведений могут быть разными и не всегда позитивными. К примеру, одна из поправок обязывает застройщика использовать в качестве оборотных средств исключительно банковские займы. Чтобы снизить процент по кредитам, застройщики должны будут строить быстро. Это отразится и на «ассортименте» – быстро можно построить панельку, но не кирпичный дом; и на качестве продукта.

Хорошим следующий год может оказаться для девелоперов, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Штаб-квартиры и головные офисы многих федеральных корпораций начинают смещаться в регионы – видим это по интересу к нашему бизнес-центру. Это положительно отразится на рынке в целом: вырастит спрос на качественные коммерческие площади, а в сегменте жилого – конкурентная борьба за покупателя станет еще более жесткой, но именно это приведет к появлению на рынке еще более интересных «брендовых» проектов.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

11.1 Процесс оценки.

В процессе работы были собраны необходимые рыночные данные, проведен анализ информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости, применяя методы оценки по затратам на замещение объектов оценки, сравнимым продажам и доходу.

Окончательная величина стоимости получена путем согласования величин стоимости, полученных использованными подходами к оценке.

Процедура оценки включает следующие этапы:

- осмотр объекта оценки (при возможности);
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке г. Красноярск; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- применение для оценки рыночной стоимости имущества подходов к оценке, или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;

11.2 Подходы к оценке рыночной стоимости квартиры.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Для определения полной восстановительной стоимости объекта необходимо исходить из фактических данных на строительство объекта.

Однако, официальной сметой затрат на покупку участка и строительство на нем жилого дома, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по типовым сметам, СНИПам, УПВСам и другим справочникам, приведет к большим погрешностям при вычислении.

В соответствии с ФСО 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Рынок квартир достаточно активен для применения к оценке квартир более корректного сравнительного подхода.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке рыночной стоимости жилого здания.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога

по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход к оценке недвижимости представлен двумя методами:

- метод сравнительного анализа продаж, который предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену;

- метод соотнесения цены и дохода, представленный двумя модификациями: методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект.

В рамках данного подхода для оценки жилого здания используется метод **сравнительного анализа продаж**, в рамках которого сопоставление объекта оценки проводится с аналогичными жилыми домами, с последующим применением к объектам-аналогам корректировочных коэффициентов.

Доходный подход применяется, в том случае, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на которые от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить доходы после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потоков ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

От доходного подхода оценщиком принято решение отказаться в силу нескольких причин. Во-первых, оцениваемое жилое здание предназначено для целей проживания, но не для целей извлечения прибыли, например, от сдачи его в аренду. Во-вторых, несмотря на существующий в г. Красноярске и Красноярском крае рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем случае нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом суммы наличных денежных средств. Кроме того, в своем текущем состоянии объект оценки не может быть сдан в аренду, так как он непригоден для проживания.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости жилого дома принято решение использовать сравнительный подход.

11.3 Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.

Жилой дом, в котором расположена квартира, расположен на земельном участке с кадастровым № 24:50:0300220:186, имеющим категорию – «земли населенных пунктов», занимаемым многоквартирным жилым домом. Общая площадь участка – 744 кв.м. Так как в собственности владельца улучшения – $\frac{1}{4}$ доля в праве общей долевой собственности на жилой дом, оценивается $\frac{1}{4}$ доля в праве на земельный участок под жилым домом.

Права собственника доли в жилом здании на земельный участок не оформлены. Тем не менее, производится оценка рыночной стоимости прав на земельный участок как разница между его рыночной стоимостью на дату оценки и затратами на оформление права собственности. Фактически данный вид права идентичен праву аренды земельного участка. Оценивается доля в праве на земельный участок, аналогичная доле в праве на жилое здание, которое на нем расположено.

В качестве объектов-аналогов оцениваемому земельному участку принимаются земельные участки в гор. Красноярске с разрешенным использованием – под жилищное строительство, в том числе и многоэтажное (таблица ниже).

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Источник информации	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426961/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28266009/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/?open_card_land	https://krasnoyarsk.n1.ru/view/14764527/?open_card_land
Контакты	89135397144	89048962040	89082127004	292-49-18
Цена предложения, руб.	10000000,00	40000000,00	29000000,00	50000000,00
Площадь земельного участка, м2	2000,00	7650,00	4000,00	10000,00
Цена предложения 1м2, руб.	5000,00	5229,00	7250,00	5000,00
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под жилое и коммерческое строительство	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Общественно-деловое, торговое	Под многоэтажное жилищное строительство
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	Июнь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Октябрь 2018
Местоположение	Гор. Красноярск ул. Свердловская	Гор. Красноярск район ул. Караульная	Гор. Красноярск район ул. Караульная	Гор. Красноярск пос. Лалетино
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Возможность подключения коммуникаций	Да	Да	Да	Да

Обоснование корректировок

Вид права (собственность, аренда) достаточно сильно влияет на цену предложения земельных участков. Так как рынок земель коммерческого назначения в гор. Красноярске достаточно ограничен, определить корректную корректировку на вид права по существующим на дату оценки предложениям не представляется возможным. Корректировку на вид права возможно определить по «Сборнику рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018, опубликованного 01.03.2018 г., и для земельных участков составляет:

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118
2.2.		Офисное	Середина города	1,009
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,119
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,072
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,112
3.2.		Офисное	Середина города	1,109
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,069
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,107
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,098
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,050
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,052
5.2.		Офисное	Середина города	1,084
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,122
6.2.		Торговое	Середина города	1,108
6.3.		Производственное	Окраина	1,034
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,121
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,109
8.2.		Офисное	Середина города	1,106
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1,104
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,068
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,109
10.2.		Офисное	Середина города	1,088
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,021

Для всех объектов-аналогов корректировка на вид права принимается в усредненном размере для городов России, кроме гор. Москвы, Санкт-Петербурга: 1,095, округленно 1,10.

Так как вид права на долю в участке идентичен праву аренды, корректировка на вид прав для объектов-аналогов, оформленных в собственность, составляет: $1/1,10 = 0,91$.

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный от каких-либо ограничений (обременений). По объектам-аналогам сведения об обременениях прав также не выявлены – корректировка не применяется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

Условия продажи. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия

совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

Условия рынка. Объекты-аналоги предлагаются к продаже в июне-ноябре 2018 года. Корректировка, учитывающая рост цен на участки, не применяется, так как с июня 2018 года по дату оценки изменение цен на коммерческую недвижимость гор. Красноярска не выявлено.

Корректировка на торг определяется по «Сборнику рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018, опубликованного 01.03.2018 г., и для земельных участков составляет:

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Скидка на торг применяется в усредненном размере 12,5% от цены предложения для средних городов России, что подтверждено данными справочника, приведенными выше.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Данная корректировка учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. Так как вид разрешенного использования оцениваемого участка схож с разрешенным использованием объектов-аналогов, поправка на вид использования не

применяется.

Местоположение. Корректировка на местоположение применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах различной территориальной и градостроительной ценности гор. Красноярска.

Расчет корректировки на местоположение по ограниченной информации о продаже коммерческих земельных участков в гор. Красноярске невозможен, а сопоставление стоимости жилья в районе объекта оценки и в районе объектов-аналогов в данном случае будет недостаточно корректным. Поэтому корректировка может быть определена по источнику «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье, актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014, стр. 36:

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,70
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,74	0,79

Рисунок 12.1

Объект оценки расположен в культурном и историческом центре города, коэффициент по данной таблице – 1,00. Объекты-аналоги № 1-3 расположены в современных кварталах города, застроенных современными многоэтажными зданиями, коэффициент отношения к самому дороговому району по данной таблице – 0,78. Корректировка на местоположение для таких объектов-аналогов составляет: $1 / 0,78 = 1,28$.

Корректировка для объекта-аналога № 4, расположенного в промзоне города – $1,00 / 0,68 = 1,47$.

Корректировка на физические характеристики.

Корректировка на масштаб. Корректировку на площадь для участков в гор. Красноярске определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату оценки. Корректировка в соответствии со статьей М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	0	-0,24	-0,12
Офисные помещения	0	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	0	-0,30	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	0	-0,24	-0,12
Земельные участки под промышленную застройку	0	-0,30	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	0	-0,36	-0,18
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	0	-0,38	-0,19
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0	-0,40	-0,20
Квартиры	0	-0,36	-0,18
Дома	0	-0,38	-0,19

Таким образом, корректировка на площадь для участков под многоквартирное жилищное строительство определяется по формуле:

$(\text{Площадь объекта оценки} / \text{Площадь аналога})^{-0,19}$,

Где -0,19 – средний размер коэффициента торможения.

Корректировка на экономические характеристики. Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования участков-аналогов.

Наличие улучшений. Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. Оцениваемый земельный участок на дату оценки рассматривается как свободный от улучшений. Объекты-аналоги также не застроены какими-либо улучшениями, поэтому корректировка не применяется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Объекты-аналоги, также как и объект оценки, не имеют на земельном участке таких объектов, корректировка не применялась.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены, поэтому кроме вышеприведенных корректировок, иные поправки для объектов-аналогов проводить нецелесообразно.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Объект-аналог	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение объекта	гор. Красноярск ул. Республики	Гор. Красноярск ул. Свердловская	Гор. Красноярск район ул. Караульная	Гор. Красноярск район ул. Караульная	Гор. Красноярск пос. Лалетино
Цена предложения, руб.		10 000 000,00	40 000 000,00	29 000 000,00	50 000 000,00
Площадь объекта аналога, м ²	744,00	2 000,00	7 650,00	4 000,00	10 000,00
Цена предложения объекта-аналога, руб./м ²		5 000,00	5 229,00	7 250,00	5 000,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права		0,91	1,00	0,91	0,91
Скорректированная		4 550,00	5 229,00	6 597,50	4 550,00

стоимость, руб./м2					
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		4 550,00	5 229,00	6 597,50	4 550,00
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		4 550,00	5 229,00	6 597,50	4 550,00
корректировка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб./м2		3 981,25	4 575,38	5 772,81	3 981,25
Корректировка на рыночные условия		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2		3 981,25	4 575,38	5 772,81	3 981,25
Корректировка на вид использования (зонирование)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.		3 981,25	4 575,38	5 772,81	3 981,25
Корректировка на местоположение		1,28	1,28	1,28	1,47
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.		5 096,00	5 856,48	7 389,20	5 852,44
Корректировка на физические характеристики – площадь участка		1,21	1,56	1,38	1,64
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.		6 149,31	9 118,71	10 171,62	9 588,22
Корректировка на физические характеристики – инженерное обеспечение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.		6 149,31	9 118,71	10 171,62	9 588,22
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.		6 149,31	9 118,71	10 171,62	9 588,22
Согласование результатов оценки*					
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость 1м2 земельного участка, руб.	8 756,96				

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью 744,00 кв.м., составляет:

8757,00 руб./кв.м. х 744,00 кв.м. = 6 515 208,00 руб.

5/40 долей стоимости в праве на земельный участок, приходящегося на оцениваемую долю дома соответственно:

6 515 208,00 руб. х 5/40 долей в праве = 814 401,00 руб.,

Округленно: 814 000,00 руб.

11.4 Определение рыночной стоимости жилого дома.

Сравнительный подход.

Подход к оценке, с точки зрения сравнения продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой,

которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Выбор объектов-аналогов.

В настоящей работе сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж) применен к жилому дому, расположенному в Центральном районе гор. Красноярска, по ул. Республики, 25. Сопоставление объекта оценки проводится с аналогичными домами, расположенными вблизи объекта оценки. Данные, необходимые для расчета, приведены в нижеследующей таблице. При этом используются данные сайта www.gilcom.ru, www.avito.ru и иных сайтов в сети Интернет.

Оценщиком были выбраны максимально похожие объекты – аналоги объекту оценки:

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Гор. Красноярск Одесский пер.	Гор. Красноярск Енисейская ул.	Гор. Красноярск ул. Историческая 39	Гор. Красноярск пер. Связи 10
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_43_m_na_uchastke_5_sot.933903480	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_5_sot.1145685730	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_363_m_na_uchastke_3.6_sot.1288810417	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_3.5_sot.1105063987
Дата предложения	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Объект	Жилой дом, земельный участок	Жилой дом, земельный участок	Квартира в 2-квартирном доме, земельный участок	Жилой дом, земельный участок
Завершенность строительством	100%	100%	100%	100%
Материал дома	Брус	Бревно	Брус	Брус
Состояние дома	Пригодное для эксплуатации	Пригодное для эксплуатации	Пригодное для эксплуатации	Пригодное для эксплуатации
Инженерное обеспечение	Электричество, отопление, вода, канализация	Электричество, отопление	Электричество, отопление, вода	Электричество, отопление, вода
Характер отделки	Эконом-качества	Эконом-качества	Эконом-качества	Эконом-качества
Площадь улучшения, м2	43	76	72,3	42
Площадь земли, м2	500	500	363	350
Цена предложения	1950000,00	2500000,00	2100000,00	1800000,00

Поправка на передаваемые права собственности и ограничения на недвижимость.

В рамках данной корректировки проводятся сравнения объекта оценки и аналогов по:

обременениям объектов договорами аренды, сервитутам и общественным обременениям, качеству прав на земельный участок в составе объекта. В рамках данной корректировки следует учесть тот факт, что в собственности Заказчика находится доля в жилом доме, но не целое здание, в связи с чем необходимо применить соответствующую скидку. По данным статьи Нечаева В.Л., Ракова Н.В. «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», опубликованной на сайте <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91+%D0%9E%D0%A6%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%95+%D0%94%D0%9E%D0%9B%D0%98+%D0%92+%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%95%D0%99+%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%98+%D0%9D%D0%90+%D0%9D%D0%95%D0%94%D0%92%D0%98%D0%96%D0%98%D0%9C%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC.pdf> в сети Интернет, корректировка составляет:

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Таким образом, если оценивается доля в помещении от 1/10 до 1/4, скидки на обесценение для жилой недвижимости достигают 50-60%/. Таким образом, для всех объектов-аналогов скидка принимается на уровне 50%.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

В связи с тем, что информация об условиях финансирования сделки объекта оценки и аналогов недоступна, данная поправка приближена к 1.

Поправка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

Поправка на условия рынка.

В связи с тем, что предложения на продажу квартир в таблице аналогов опубликованы в ноябре-декабре 2018 года и действуют на дату оценки, поправка на время продажи не применяется.

Поправка на торг.

Величина скидки на торг на вторичном рынке определена по данным интервьюирования риэлтерских компаний, а также, на основании статьи "Результаты экспертных оценок величин значимых параметров 2 квартал 2016 г." (М.В. Живаев) Доверительный интервал скидок при продаже на вторичном рынке составляет 1-10%

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

В качестве значения скидки при продаже принимается среднее значение скидки для жилых домов - 9% от цены предложения, что соответствует диапазону доверительного интервала скидок на вторичном рынке.

Поправка на местоположение.

Корректировка на местоположение учитывается при расчете рыночной стоимости прав на земельный участок. Для оценки жилого дома как совокупности конструктивных элементов корректировка на местоположение не применяется.

Перед проведением всех остальных корректировок из цен предложений единых домовладений-аналогов, включающих в себя не только улучшение, но и земельный участок, исключаются ориентировочные рыночные стоимости земельных участков.

Предложения на продажу земельных участков в районе объекта оценки на дату оценки приведены в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._izhs_1_031053671	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_11_50323827	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.1_sot._izhs_930430345
Контакты	89135233957	89029231356	89233546308
Цена предложения, руб.	1200000,00	3500000,00	2550000,00
Площадь земельного участка, м2	750,00	1300,00	1010,00
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Юридические ограничения	Нет	Нет	Нет
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
Местоположение	Гор. Красноярск ул. 3-я Дальневосточная 107	Гор. Красноярск 4-я Продольная 66	Гор. Красноярск ул. 3-я Дальневосточная 18
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Возможность подключения коммуникаций	Да	Да	Да

Принимаемая поправка на торг для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство – 0,91.

Средняя рыночная стоимость 1м² земельных участков в районах, сопоставимых территориальный и градостроительной ценностью объектам-аналогам, составляет:
 $(750,00 + 1300,00 + 1010,00)/3 \times 0,91 = 928,00$ руб.

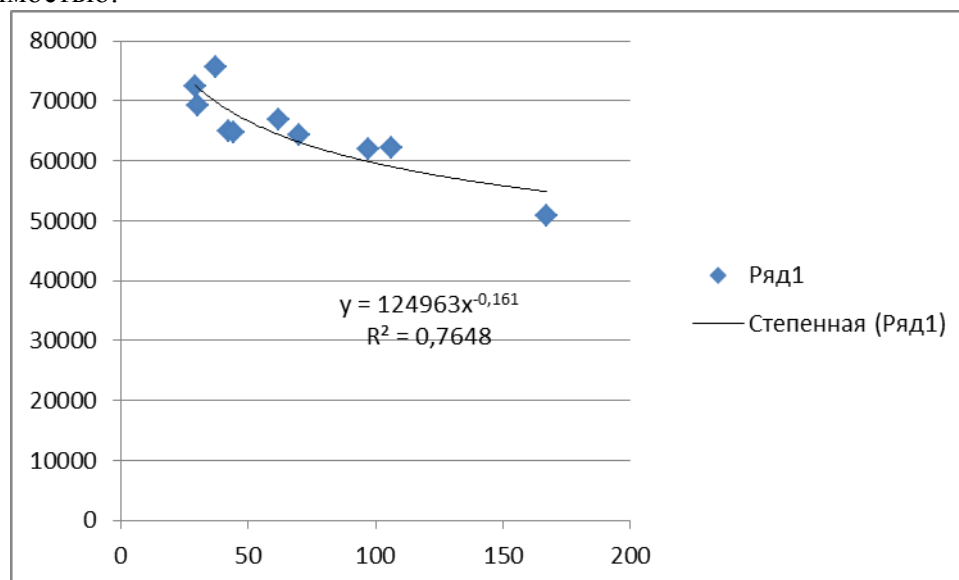
Поправка на различие в физических характеристиках.

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

Корректировка на площадь. Данные для расчета корректировки (на примере ул. Киренского в г. Красноярске) приведены в таблице ниже.

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, м ²	Цена предложения 1м ² , руб.	Источник информации
1	Киренского 2И	29	72414,00	www.gilcom.ru
2	Киренского 2И	30	69333,00	www.gilcom.ru
3	Киренского 2И	37	75676,00	www.gilcom.ru
4	Киренского 2И	42,3	65012,00	www.gilcom.ru
5	Киренского 2И	44	64773,00	www.gilcom.ru
6	Киренского 2И	62	66935,00	www.gilcom.ru
7	Киренского 2И	70	64286,00	www.gilcom.ru
8	Киренского 2И	97	61856,00	www.gilcom.ru
9	Киренского 2И	106	62264,00	www.gilcom.ru
10	Киренского 2И	167	50898,00	www.gilcom.ru

Зависимость между стоимостью 1м² квартир и их площадью выражается следующей зависимостью:



Корректировку можно представить формулой:

$(S_{об.оц} / S_{об.ан})^{-0,16}$, где

$S_{об.оц}$, $S_{об.ан}$ – площади объекта оценки и аналогов соответственно, м².

Для объектов-аналогов, незначительно отличающихся общей площадью от объекта оценки, корректировка на площадь не применяется.

Корректировка на качество строительства, строительные материалы, для объектов-аналогов не применяется, так как они расположены в деревянных жилых домах схожего качества с объектом оценки.

Корректировка на возраст, в данном случае, к ценам предложений аналогов не применяется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в возрастных жилых домах.

Корректировка на характер отделки. Корректировка определяется по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2016, стр. 255:

Поправка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 95

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный	элитный
Без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
Косметический	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
Экономичный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
Комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Корректировка на благоустройство территории, в данном случае, приближена к 1.

Корректировка на наличие (отсутствие) некоторых видов инженерного обеспечения объекта оценки. Данный коэффициент применяется к объектам-аналогам в случае, если их уровень инженерного обеспечения отличается от уровня инженерного обеспечения объекта оценки.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций определяется по данным <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. В соответствии с данным источником, наличие водоснабжения, коммуникации, теплоснабжения на участке увеличивает его стоимость на 5-15%. Предполагаем, что каждый вид коммуникаций увеличивает стоимость участка на 5%.

Поправка на экономические характеристики.

В связи с закрытостью такой информации об объектах-аналогах, считаем, что поправка приближена к 1.

Поправка на отклонение от целевого использования.

В связи с тем, что назначение объектов-аналогов идентично назначению объекта оценки – жилое помещение (квартира), поправка на отклонение от целевого использования не применяется.

Поправка на наличие движимого имущества.

Корректировка применяется к ценам предложений объектов-аналогов, в которые включена мебель. В данном случае, не применяется.

Расчет рыночной стоимости жилого дома по ул. Республики, 25, приведен в таблице ниже.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	гор. Красноярск ул. Республики	Гор. Красноярск Одесский пер.	Гор. Красноярск Енисейская ул.	Гор. Красноярск ул. Историческая 39	Гор. Красноярск пер. Связи 10
Площадь улучшения, м ²	206,80	43,00	76,00	72,30	42,00
Площадь земли, м ²		500,00	500,00	363,00	350,00
Цена предложения, руб.		1 950 000,00	2 500 000,00	2 100 000,00	1 800 000,00

Корректировка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб.		1 774 500,00	2 275 000,00	1 911 000,00	1 638 000,00
Корректировка на вид права, ограничения (обременения)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		1 774 500,00	2 275 000,00	1 911 000,00	1 638 000,00
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		1 774 500,00	2 275 000,00	1 911 000,00	1 638 000,00
корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		1 774 500,00	2 275 000,00	1 911 000,00	1 638 000,00
Исключение земельного участка из стоимости единого объекта оценки					
Рыночная стоимость 1м2 земельного участка под объектом-аналогом, руб.		928,00	928,00	928,00	928,00
Рыночная стоимость земельного участка под объектом-аналогом, руб.		464 000,00	464 000,00	336 864,00	324 800,00
Рыночная стоимость улучшения , руб.		1 310 500,00	1 811 000,00	1 574 136,00	1 313 200,00
Скорректированная стоимость объекта капитального строительства, руб./м2		30 476,74	23 828,95	21 772,28	31 266,67
Корректировка на вид использования ОКС		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость объекта капитального строительства, руб./м2		30 476,74	23 828,95	21 772,28	31 266,67
корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		30 476,74	23 828,95	21 772,28	31 266,67
Корректировка на физические характеристики – площадь		0,78	0,85	0,84	0,77
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка на характер отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерного обеспечения		0,90	1,00	0,95	0,95
Корректировка на наличие движимого имущества		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		21 300,80	20 282,07	17 464,06	22 979,72
Согласование результатов оценки					
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость 1м2 объекта капитального строительства, руб.	20 506,66				

Таким образом, **рыночная стоимость жилого дома, общей площадью 206,80 кв.м., по состоянию на дату оценки составляет:**

$$20507,00 \text{ руб./м}^2 \times 206,80 \text{ м}^2 = 4\,240\,848,00 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость 5/40 долей в праве на жилой дом, с учетом скидки на продажу невыделенной доли в натуре, по состоянию на дату оценки составляет:

$$4\,240\,848,00 \text{ руб.} \times 5/40 \text{ долей} \times 0,50 = 265\,053,00 \text{ руб.}$$

Округленно: 265 000,00 руб.

11.5 Согласование результатов оценки

Согласование — это анализ альтернативных заключений, полученных применением различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Принимая во внимание, что в рамках оценки объектов оценки использовался только сравнительный подход, согласования результатов оценки не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки - 5/40 долей в праве общей долевой собственности на жилое здание, общей площадью 206,80 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, д. 25, по состоянию на 20 декабря 2018 года, составляет:

265 000 рублей

Двести шестьдесят пять тысяч рублей 00 коп.

Рыночная стоимость объекта оценки - 5/40 долей в праве на земельный участок, общей площадью 744 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, гор. Красноярск ул. Республики, кадастровый № 24:50:0300220:186, по состоянию на 20 декабря 2018 года, составляет:

814 000 рублей

Восемьсот четырнадцать тысяч рублей 00 коп.

С уважением,
Генеральный директор
ООО "Независимая оценка"

Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета – 16.01.2019 г.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Источники информации для оценки права аренды земельного участка

https://krasnoyarsk.n1.ru/view/26426963/Topen_cand_land

NI.RU Продажа · Аренда · Новостройки · Статьи · Оценка · Компании · Личный кабинет · Избранное · Добавить объявление

Недвижимость в Красноярск · Продажа · Земельные участки · Коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Красноярск

10 000 000 ₽

Свердловский район

3 избранное



Частный риелтор
Вадим Константинович
+7 913 539-XX-XX
Позвонить телефону
Пополнить

Статьи

Улететь за полцены
Как сделать крупную сумму денег без лишних трат — в бумажной валюте

Купить и не прогадать
Какие самые популярные схемы мошенничества и как избежать квартиру, которая не устроит

Новости

14 мая 2018 Национальный конкурс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 мая Юбилейная церемония награждения Федерацией премии Урала Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Продается земельный участок ул. Свердловская, 20 соток под строительство гостиницы, ресторана, жилого многоквартирного дома, категория земель Ж-3, есть все центральные сети, недалеко от Бежового леса.

Параметры

Площадь участка	20 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 19.11.2018, опубликовано 19.06.2018

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

https://krasnoyarsk.n1.ru/view/28266009/Topen_cand_land

NI.RU Продажа · Аренда · Новостройки · Статьи · Оценка · Компании · Личный кабинет · Избранное · Добавить объявление

Недвижимость в Красноярск · Продажа · Земельные участки · Коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Красноярск

40 000 000 ₽

Центральный район

Ориентир: БЦ Дубль

3 избранное



Агентство недвижимости
Департамент Красноярск-РД
Евгений
+7 904 896-20-40
Пополнить

Статьи

Улететь за полцены
Как сделать крупную сумму денег без лишних трат — в бумажной валюте

Купить и не прогадать
Какие самые популярные схемы мошенничества и как избежать квартиру, которая не устроит

Новости

14 мая 2018 Национальный конкурс по недвижимости в 2018 году пройдет в Челябинске

13 мая Юбилейная церемония награждения Федерацией премии Урала Awards пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

Продается земельный участок общей площадью 7650 кв.м. расположенный на первой линии улиц Карельской в непосредственной близости от бизнес-центра «Дубль» и кольцевой развязки трех крупных автомобильных артерий, протекающих через основные левобережные районы города Красноярск (улицы: 9 мая, Шахтеров и 2-я Бранская). Отличная транспортная и пешеходная доступность.

Кадастровый номер участка 24:50:0300305.87 Центральный район.

Функциональная зона О-1 (зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры).

Некоторые виды разрешенного использования:

1. обслуживание автотранспорта.
2. объекты торговли(торгово-развлекательные центры, торговые комплексы).
- 3.

Подробнее

Параметры

Центральный район
Ориентир: БЦ Дубль



Продается земельный участок общей площадью 7650 кв.м. расположенный на первой линии улицы Караванной в непосредственной близости от бизнес-центра "Дубль" и кольцевой развязки трех крупных автомобильных входов, протекающих через основные левобережные районы города Красноярск (улицы: 9 мая, Шахтеров и 2-я Бранская). Отличная транспортная и пешеходная доступность.

Кадастровый номер участка 24:50:0500305.87 Центральный район.

Функциональная зона О-1 (зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры).

Некоторые виды разрешенного использования:

1. Обслуживание автотранспорта;
2. Объекты торговли(торгово-развлекательные центры, торговые комплексы);
- 3.

[Подробнее](#)

Параметры

Площадь участка	76,5 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 09.11.2018, опубликовано 08.11.2018

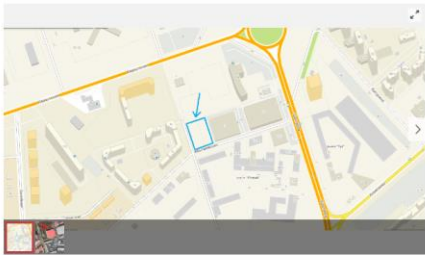
Продажа - Аренда - Новостройки - Статьи - Оценка - Контакты - Личный кабинет - Избранное - [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Красноярске - Продажа - Земельные Коммерческие земли

Продам коммерческую землю, Красноярск

29 000 000 Р

Центральный район
Ориентир: Участок в Собственности Караванная-Шахтеров



**Частный риелтор
НОМЕ НЕДВИЖИМОСТИ
+7 908 212-70-04**
[Позвонить](#)

Статьи

Успеть за полчаса
Как сделать крутые снимки дачи без лишних трат
Купить и не прогадать
Классные популярные сайты-аукционы и как выбрать квартиру, которая не разочарует

Новости

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

15 ноя Юбилейная церемония награждения Фабричной премии
Улал Авазиди пройдет в Санкт-Петербурге 21 июня

-Участок в СОБСТВЕННОСТИ.
-Общая площадь 40 сот (4000 кв)
-Кадастровый № 24:50:0500305.2112
-Габариты попараллельно пути и с Караванной и с Шахтерами
-Зона О-1. Отличный перечень различных видов разрешенного использования.
-Формально строительство: деловое управление (код - 4.1), магазины (код - 4.4), гостиничное обслуживание (код - 4.7), банковская и страховая деятельность (код - 4.5), обслуживание автотранспорта (код - 4.5), развлечения (код - 4.8), общественное питание (код - 4.6), спорт (код - 5.1) и многое другое.
-Так же возможен перевод участка в другую зону, что даст возможность для жилой- многоэтажной застройки (и др)
-Нормативный коэффициент застройки - 0,8 (до 80% участка можно полностью застроить)
-ТУ на 100 кВт получены и оплачены.

[Подробнее](#)

Параметры

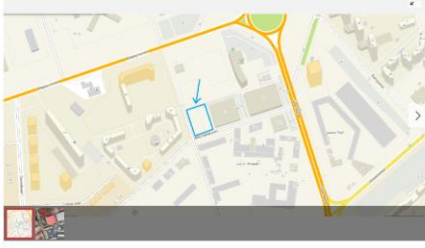
Площадь участка	40 соток
	есть

https://krasnoyarsk.n1.ru/articles/uspet_sa_pokchasa-6567162/

https://krasnoyarsk.n1.ru/view/24100873/open_card_land

29 000 000 ₽

Центральный район
Ориентир: Участок в собственности Кардунья-Шалторов



Частный риелтор
МНОРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
+7 908 212-70-04
Показывать

Статьи

Успеть за полчаса
Как сделать купчую
супруги дарят без лишних
очередей и бумажной
волны

Купить и не прогадать
Каким образом
сравнительно и как
выбавить квартиру, которая
не устроит

Новости

14-ый XXII Национальный конгресс по
недвижимости в 2018 году пройдет в
Челябинске

13-ый Юбилейная церемония
награждения Федеральной премии
Удаль Анатолье пройдет в Санкт-
Петербурге 21 июня

Участок в СОБСТВЕННОСТИ
-Общая площадь-4800 (4800 кв)
-Кадастровый № 24:08:005005052112
-Зона О-1. Огромный перечень различных видов разрешенного использования.
-Возможно строительство: деловое управление (код - 4.1), гостиничное обслуживание (код - 4.7),
банковская и страховая деятельность (код - 4.5), обслуживание автопарка (код - 4.9), развлечения (код - 4.8),
общественное питание (код - 4.6), спорт (код - 5.1) и многое другое.
-Так же возможен перевод участка в другую зону, что даст возможность для жилой-многоквартирной застройки (и др.)
-Максимальный коэффициент застройки - 0,8 (до 80% участка можно полностью застроить)
-ТУ на 100 кВт получены и оплачены.

Подробнее

Параметры	
Площадь участка	40 соток
Канализация	есть
Вода	есть
Асфальтовая дорога	есть

Обновлено 07.11.2018, опубликовано 26.01.2018

https://krasnoyarsk.n1.ru/view/14764527/open_card_land

Продам коммерческую землю, Красноярск

50 000 000 ₽

Северный район
Ориентир: пос. Лакетина

продан земельный участок по многоэтажную жилую застройку пл 1 га(10 000 кв.м) в собственности.



Частный риелтор
НАТЗЕВ КЮРИ ТИМОФЕЕВИЧ
+7 391 292-49-18
Показывать

Статьи

Успеть за полчаса
Как сделать купчую
супруги дарят без лишних
очередей и бумажной
волны

Купить и не прогадать
Каким образом
сравнительно и как
выбавить квартиру, которая
не устроит

Новости

14-ый XXII Национальный конгресс по
недвижимости в 2018 году пройдет в
Челябинске

13-ый Юбилейная церемония
награждения Федеральной премии
Удаль Анатолье пройдет в Санкт-
Петербурге 21 июня

Подписка на изменение цены

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Электронная почта Подписаться

Нажимая «Подписаться», вы соглашаетесь с правилами.

Контакты

Частный риелтор
НАТЗЕВ КЮРИ ТИМОФЕЕВИЧ
+7 391 292-49-18
Показывать

Вторичка
Красноярский район

Аренда недвижимости
Купля-продажа
Коммерция

Новостройки
Студия
Дачно-коттеджный

Продажа
Апартаменты
Разношерстный

Разные
Различные возможности
О проекте

Скачайте раскладку...

RU 12:57 20.11.2018

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_5_sot_1145685730

Дом 76 м² на участке 5 сот.

№ 1145685730, размещено 22 декабря в 20:18 (ip 8584) (4)

Добавить в избранное Добавить закладку

8 913 041-49-39

Написать сообщение

спасибо!
Частник лад!
На Avito с марта 2013
Закреплено 20 объявлений

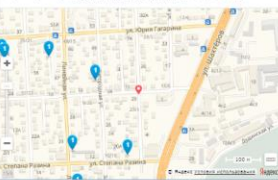
Адрес: Красноярский край, Красноярск, ул. Енисейская




Площадь дома: 76 м²
Площадь участка: 5 сот
Материал стен: бревно

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, р-н Центральный, ул. Енисейская



предмет оценки.docx Выписка.pdf 27-12-2018_08-01...zip 26-12-2018_06-56...zip 27-12-2018_11-32...zip 26-12-2018_07-01...zip 27-12-2018_07-55...zip Показать все

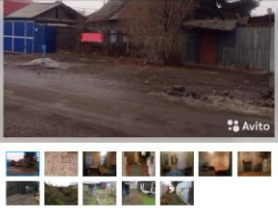
https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_76_m_na_uchastke_5_sot_1145685730

Дом 76 м² на участке 5 сот. 2 500 000 ₽

спасибо! 8 913 041-49-39 Написать сообщение

спасибо!
Частник лад!
На Avito с марта 2013
Закреплено 20 объявлений

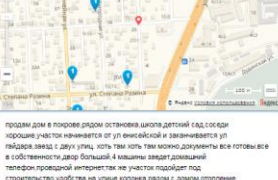
Адрес: Красноярский край, Красноярск, ул. Енисейская




Площадь дома: 76 м²
Площадь участка: 5 сот
Материал стен: бревно

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, р-н Центральный, ул. Енисейская



продать дом в поселке родном останова школь детний сад сосед хороши участок начинается от ул. енисейской и заканчивается ул. райдера заезд с двух улиц, кот. так как можно документы все готовы все в собственности дача большой 4 машины заезд удобный телефон проводной интернет так же участок подходит под строительство дачи на улице котонка рядом с домом отопление енисей все остальные вопросы задавайте по телефону, все что на фото дана дома ЦЕЛКОМ НА ОДНОГО ХОЗЯИНА, СОБСТВЕННИК ОДИН НЕ ПО ДОЛГА ТОРГ ПРИВЕТСТВУЕТСЯ НЕ ПО ТЕЛЕФОНУ А ВОЗЛЕ ДОМА В ДОМЕ 6 КОМНАТ.

предмет оценки.docx Выписка.pdf 27-12-2018_08-01...zip 26-12-2018_06-56...zip 27-12-2018_11-32...zip 26-12-2018_07-01...zip 27-12-2018_07-55...zip Показать все

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_363_m_na_uchastke_3_6_sot_1288810417

Дом 363 м² на участке 3,6 сот. 2 100 000 ₽

№ 1288810417, размещено 20 декабря в 21:28 (ip: 108.48)

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

8 963 183-04-77

Написать сообщение

Искать

Акчотское
На сайте с декабря 2012

Компьютерный след

Искать

Акчотское
Красноярск, район Железнодорожный, Историческая улица, 39




Площадь дома: 363 м²
Площадь участка: 3,6 сот.
Материал стен: брус

Вид объекта: **дом**
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, район Железнодорожный, Историческая улица, 39
[Смотреть карту](#)



Продан часть дома на ул. Историческая, 41. Земельный участок 363 кв. м. жилая площадь 72 кв. м. 4 комнаты, кухня. Отопление котлом, горячая вода, слив в канализацию. Дом. Белье площадь для парковки машины как перед домом, так и на территории.

предмет оценки.docx | Выписка.pdf | 27-12-2018_08-01...zip | 26-12-2018_06-56...zip | 27-12-2018_11-32...zip | 26-12-2018_07-01...zip | 27-12-2018_07-55...zip | Показать все

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_363_m_na_uchastke_3_6_sot_1288810417

Дом 363 м² на участке 3,6 сот. 2 100 000 ₽

Искать: 8 963 183-04-77 | Написать сообщение

8 963 183-04-77

Написать сообщение

Искать

Акчотское
На сайте с декабря 2012

Компьютерный след

Искать

Акчотское
Красноярск, район Железнодорожный, Историческая улица, 39




Площадь дома: 363 м²
Площадь участка: 3,6 сот.
Материал стен: брус

Вид объекта: **дом**
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, район Железнодорожный, Историческая улица, 39
[Смотреть карту](#)



Продан часть дома на ул. Историческая, 41. Земельный участок 363 кв. м. жилая площадь 72 кв. м. 4 комнаты, кухня. Отопление котлом, горячая вода, слив в канализацию. Дом. Белье площадь для парковки машины как перед домом, так и на территории.

предмет оценки.docx | Выписка.pdf | 27-12-2018_08-01...zip | 26-12-2018_06-56...zip | 27-12-2018_11-32...zip | 26-12-2018_07-01...zip | 27-12-2018_07-55...zip | Показать все

RU | 1243 | 26.12.2018

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_1026489148

Все объявления в Красноярске Недвижимость Дома дачи коттеджи Коттеджи

Дом 60 м² на участке 10 сот.

№ 1026489148, размещено 10 декабря в 09:33 · 3128 м²

Добавить в избранное · Добавить закладку

3 300 000 Р

8 902 962-89-07

Написать сообщение

Сергей
Частная сделка
На Avito с июня 2012
Заквершено 14 объявлений

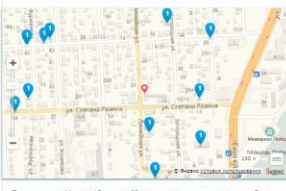
Адрес: Красноярский край, Красноярск, ул. Лейкина 20




Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 10 сот
Материал стен: Брус

Вид объекта: Дом
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, р-н Центральный, ул. Лейкина 20 · Смотреть карту



Продается зем. Участок 10 сот дом 60м.м. три комнаты, одна из них требует ремонта. Центризованное электричество, водоснабжение (погонная вода) и.

предмет оценки.docx · Выписка.pdf · 27-12-2018_08-01...zip · 26-12-2018_06-56...zip · 27-12-2018_11-32...zip · 26-12-2018_07-01...zip · 27-12-2018_07-55...zip

Показать все

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_1026489148

Все объявления в Красноярске Недвижимость Дома дачи коттеджи Коттеджи

Дом 60 м² на участке 10 сот.

№ 1026489148, размещено 10 декабря в 09:33 · 3128 м²

Добавить в избранное · Добавить закладку

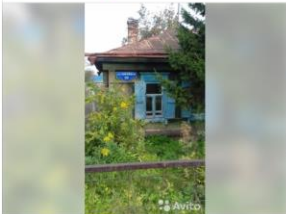
3 300 000 Р

8 902 962-89-07

Написать сообщение

Сергей
Частная сделка
На Avito с июня 2012
Заквершено 14 объявлений

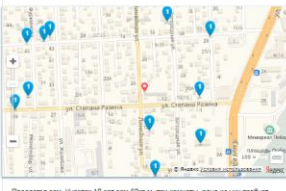
Адрес: Красноярский край, Красноярск, ул. Лейкина 20




Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 10 сот
Материал стен: Брус

Вид объекта: Дом
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, р-н Центральный, ул. Лейкина 20 · Смотреть карту



Продается зем. Участок 10 сот дом 60м.м. три комнаты, одна из них требует ремонта. Центризованное электричество, водоснабжение (погонная вода) и водоснабжение. Земля в собственности. Продает собственник (не агентство). Цена 3.3млн. рублей.

предмет оценки.docx · Выписка.pdf · 27-12-2018_08-01...zip · 26-12-2018_06-56...zip · 27-12-2018_11-32...zip · 26-12-2018_07-01...zip · 27-12-2018_07-55...zip

Показать все

Все объявления в Красноярске / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Дом 42 м² на участке 3.5 сот. № 1105063987, размещено 18 декабря в 13:45 403 (+3) Расчитать ипотеку

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



8 908 212-29-79

Написать сообщение

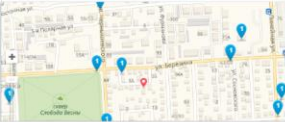
Ан "Алгоритмический"
Активен
на Авито с октября 2015
Зависимо 21 объявление
3 объявления пользователя

Контактная информация
Юлия
Красноярск, район Центральный, переулок Саян, 10

Площадь дома: 42 м²
Площадь участка: 3.5 сот.
Материал стен: бревно

Вид объекта: дом
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, район Центральный, переулок Саян, 10
[Смотреть карту](#)



Дом в Паровом, переулок Саян, 10. Дом из лиственничного бруса, кухни и две комнаты, собственная туалет, ванная, парадная вход, отопление газовое. Обременений нет, документы готовы, честная продажа. Торги

предмет оценки.docx | Выписка.pdf | 27-12-2018_08-01...zip | 26-12-2018_06-56...zip | 27-12-2018_11-32...zip | 26-12-2018_07-01...zip | 27-12-2018_07-55...zip | Показать все

RU 12:44 26.12.2018

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_4_3_sot_618589256

Дом 50 м² на участке 4.3 сот.

№ 61858264, размещено 10 декабря в 08:45 (47) (47)

Добавить в избранное Добавить закладку

2 000 000 ₽
Рассчитать ипотеку

8 913 838-85-81
Написать сообщение

Светлана
Частная сделка
На Avito с июля 2014
3 объявления пользователя

Адрес: Красноярский край, Красноярск, Заречная поросля




Площадь дома: 50 м²
Площадь участка: 4.3 сот.
Материал стен: бревно

Вид объекта: дом
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, р-н Центральный, Заречная поросля
Сменить карту



Продам дом в Порохне, колодезь, вода, септик, баня, две комнаты, кухня, кладовка, конюшня, торговля в собственности.

предмет оценки.docx Выписка.pdf 27-12-2018_08-01...zip 26-12-2018_06-56...zip 27-12-2018_11-32...zip 26-12-2018_07-01...zip 27-12-2018_07-55...zip Показать все

https://www.avito.ru/krasnoyarsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_4_sot_1390026940

Дом 100 м² на участке 4 сот.

№ 139002640, размещено 1 декабря в 19:20 (47) (47)

Добавить в избранное Добавить закладку

2 600 000 ₽
Рассчитать ипотеку

8 902 960-80-77
Написать сообщение
Отвечает только сайт

Лена
Частная сделка
На Avito с октября 2011
Закреплено 35 объявлений
24 объявления пользователя

Адрес: Красноярск, район Центральный, улица Юрия Гагарина, 50




Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 4 сот.
Материал стен: бревно

Вид объекта: дом
Этажей в доме: 1

Адрес: Красноярск, район Центральный, улица Юрия Гагарина, 50
Сменить карту



Породные коммуникации: свет, вода, канализация. Дом можно отреставрировать или на этом месте возвести новый дом, либо магазин, кафе.

предмет оценки.docx Выписка.pdf 27-12-2018_08-01...zip 26-12-2018_06-56...zip 27-12-2018_11-32...zip 26-12-2018_07-01...zip 27-12-2018_07-55...zip Показать все

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ" ПО КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ

Дата 01.10.2018 № 24-00-4001/5003/2018-2822
На основании запроса от 01.10.2018, поступившего на
рассмотрение 01.10.2018, сообщаем, что правообладателю
ООО "Консоль Инвест"; ИНН: 2465110105; ОГРН: 1072465003423; адрес местонахождения: край Красноярский,
г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, д. 7. , за период с 01.01.2008 по 10.01.2018 принадлежали (принадлежат)
следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	24:50:0300220:142
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
	1.2.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Республики/ул. Обороны, д. 29/10, стр. 1, кв. 2
		Площадь:	46.60 кв. м.
	1.3.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.02.2008
		номер государственной регистрации:	24-24-01/018/2008-198
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 1, выдан 15.01.2008
2.	2.1.	дата государственной регистрации прекращения права:	08.06.2016
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Запрещение регистрации
	2.2.	номер государственной регистрации:	24-24-01/143/2010-205
		Вид объекта недвижимости:	Помещение ✓
		Кадастровый номер:	24:50:0300220:143
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
	2.3.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Республики/ул. Обороны, д. 29/10, стр. 1, кв. 1
		Площадь:	42.40 кв. м.
3.	3.1.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.04.2008
		номер государственной регистрации:	24-24-01/020/2008-235
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 2, выдан 01.02.2008
	3.2.	дата государственной регистрации прекращения права:	09.06.2016
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Запрещение регистрации
	3.3.	номер государственной регистрации:	24-24-01/142/2010-601
		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24-24-01/143/2010-206
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение ✓
		Кадастровый номер:	24:50:0300220:144
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	

	Адрес:		Красноярский край, г. Красноярск, ул. Республики/ул. Обороны, д. 29/10, стр. 1, кв. 3
	Площадь:		46.10 кв. м.
3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.03.2008
	номер государственной регистрации:		24-24-01/016/2008-236
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № 3, выдан 15.02.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:		08.06.2016
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24-24-01/142/2010-600
	3.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		24-24-01/143/2010-207	
4.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание ☒
	Кадастровый номер:		24:50:0000000:177063
	Назначение объекта недвижимости:		Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
	Адрес:		Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Республики, дмвл.25
	Площадь:		206.80 кв. м.
4.2.	Вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 5/40
	дата государственной регистрации:		31.12.2008
	номер государственной регистрации:		24-24-01/183/2008-298
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № 4, выдан 01.12.2008
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24:50:0000000:177063-24/095/2017-1
	4.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24-24-01/225/2012-054
	4.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24-24-01/177/2011-976
	4.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24-24-01/177/2011-975
	4.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	24-24-01/137/2011-508
	4.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	24-24-01/143/2010-208
	5.	Получатель выписки:	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО

ОТДЕЛА № 1. ПИСОНОВ

(подпись, фамилия)



Финансирование государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю
наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.12.2018, поступившего на рассмотрение 07.12.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
7 декабря 2018г. № КУВИ-001/2018-15284814			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 24:50:0300220:186			
Номер кадастрового квартала: 24:50:0300220			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.06.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Красноярский край, г. Красноярск, ул. Республики			
Площадь, м2: 744 +/- 10			
Кадастровая стоимость, руб.: 789012			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 24:50:0300220:65			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Домовладение			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Домовладение.			
Получатель выписки: Дмитриева Юлия Анатольевна			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 27103046551329026710896384546574950895586

Кому выдан: Мосреестр
Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
7 декабря 2018г. № КУВИ-001/2018-15284814			
Кадастровый номер: 24:50:0300220:186			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Демурян Евгения Грячевна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/16 24:50:0300220:186-24/018/2017-1 24.01.2017 10:25:34
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Гришков Михаил Михайлович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 24:24/001-24/001/032/2015-7117/2 25.09.2015 16:48:16
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Таскина Николай Николаевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/4 24:24/001-24/001/032/2015-7117/1 25.09.2015 16:48:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	25.04.2018 16:26:52	
	номер государственной регистрации:	24:50:0300220:186-24/095/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.04.2018 по срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации, № 61719/17/24014-ИП от 12.12.2017, Выдан 19.04.2018 Отдел судебных приставов по Центральному району г. Красноярск Управление Федеральной службы судебных приставов по Красноярскому краю	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 27103046551329026710896386057495000586
Кому выдан №срестр	
Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019	

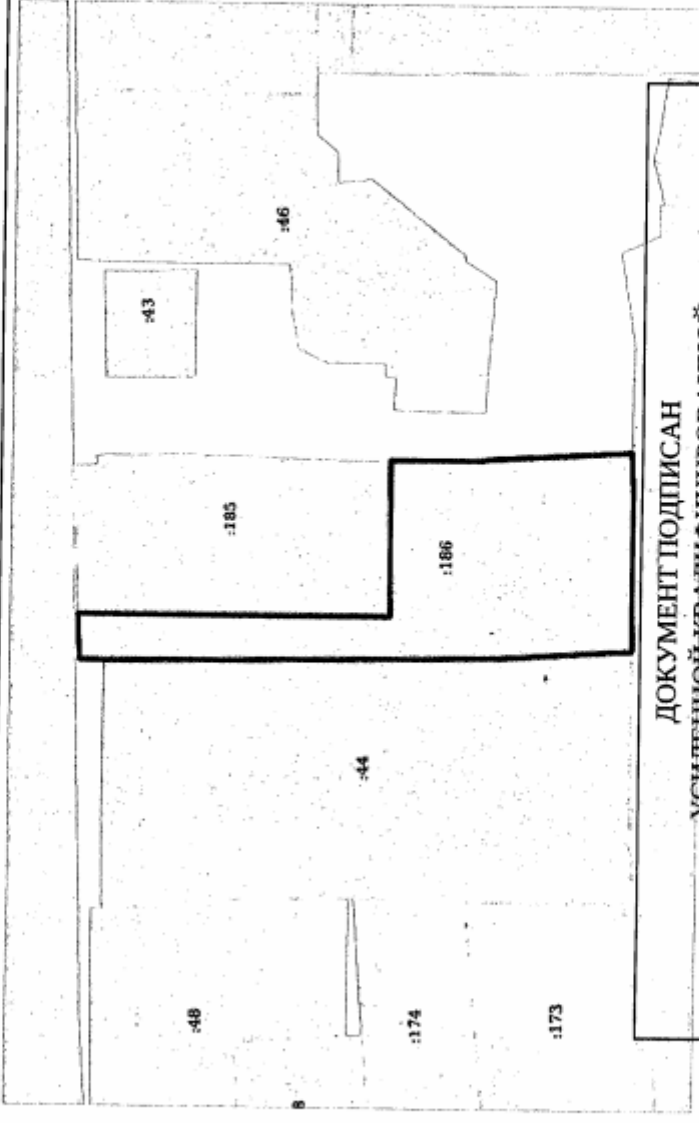
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
7 декабря 2018г. № КУВИ-001/2018-15284814				
Кадастровый номер: 24:50:0300220:186				
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серийный номер сертификата: 271030465513290267108963860657490095586	Кому выдан: М.Ф.О.с.реестр Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019

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

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 4
7 декабря 2018г. № КУВИ-001/2018-15284814			
Кадастровый номер: 24:50:0300220:186			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Масштаб 1:600			
Серийный номер сертификата: 2710304655132902671089638			
Кому выдан МФ: Серестр			
Срок действия: с 06.10.2017 по 06.01.2019			

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Шестопалова Нина Евгеньевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0404 № 093293, выдан 04.06.2003г.
УВД Октябрьского р-на г. Красноярск
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» июля 2007г., регистрационный № 000311
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «09» июля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Шестопалова Нина
Евгеньевна

0021308 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIVS)



Аккредитованный член Европейской
группы оценщиков (EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVS)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

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

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000311

«09» июля 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09 июля 2016 г.

Дата составления выписки «09» июля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Шестопалова Нина
Евгеньевна



ПОЛИС №СОЦД-17-000481-24

Страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Страховой полис выдан в подтверждение заключения договора страхования №СОЦД-17-000481-24 от 05.12.2017 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 05.12.2017 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. Перенсона, д.1 «А» Р/с 40701810500030000048, К/с 30101810200000000777 в ФИЛИАЛЕ БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК: 040407777 ИНН: 7704216908, ОГРН: 1027700355935 Тел. (391) 266-82-06, 266-82-07
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» 660028, г. Красноярск, пр.Свободный, д.59 «А» р/с 40702810800110100231, К/с 30101810800000000795 в АКБ «Енисей» (ОАО) г. Красноярск, БИК: 040407795 ИНН: 2463200770, ОГРН: 1072468011681 Тел. (391) 2-900-376
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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда, суда общей юрисдикции или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Не установлен и равен страховой сумме
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА (условная/безусловная)	Не установлена
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Единовременно, путем перечисления на расчетный счет Страховщика не позднее «17» декабря 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	12 мес. с 00 часов «18» декабря 2017 г. до 24 часов «17» декабря 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. Возмещения 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, 05.12.2017г.

ЗА СТРАХОВЩИКА:

Директор Красноярского филиала
ООО «ПРОМИНСТРАХ»

И.А. Сердюкина
м.п.



ЗА СТРАХОВАТЕЛЯ:

Страхователь с правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил.

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова
м.п.



КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Шестопалова Нина
Евгеньевна



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9; тел./факс: +7 (4812) 68-37-00
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности № КРК01/18/ГО-ОЦ1116280

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Начальника Департамента развития продаж Сибирского федерального округа Общества с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Ерскиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-1005/2018 от 10.05.2018г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее - Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,021%
6. Страховая премия	21 000,00 (Двадцать одна тысяча) рублей
7. Срок страхования	с «23» июня 2018 г. по «22» июня 2019 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Заявление-Анкета о страховании от «18» июня 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95
10. Страхователь	Шестопалова Нина Евгеньевна Адрес по месту регистрации/прописки: 660062, г.Красноярск, ул.Вильского, д.6 «А», кв.94 Паспортные данные: серия 0404 №093293, выдан 04.06.2003г. УВД Октябрьского района г.Красноярска, код подразделения 242-004 Тел. (391) 2-900-376, 8-902-943-34-08
11. Дата выдачи полиса	«18» июня 2018г.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Шестопалова Нина
Евгеньевна

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

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



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

/И.А. Ерскина

СТРАХОВАТЕЛЬ:

/Н.Е. Шестопалова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года получение квалификации в (на) ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» по программе « Оценка стоимости предприятия (бизнеса) »																
УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ 2 2 2 4 0 0 2 6 1 3 1 7		за время обучения сам(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы																
Документ о квалификации		Итоговая работа по теме:																
Регистрационный номер 1024	Город Барнаул	Дата выдачи 30 июня 2014 г.																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Объем</th> <th>Оценка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обязательные дисциплины</td> <td>72 ч</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дисциплины по выбору</td> <td>32 ч</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td>104 ч</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Удвоенный квалификационный экзамен</td> <td></td> <td>Отлично</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование	Объем	Оценка	Обязательные дисциплины	72 ч		Дисциплины по выбору	32 ч		Итого	104 ч		Удвоенный квалификационный экзамен		Отлично	 Оценка ценных бумаг для целей залога» Руководитель Секретарь	
Наименование	Объем	Оценка																
Обязательные дисциплины	72 ч																	
Дисциплины по выбору	32 ч																	
Итого	104 ч																	
Удвоенный квалификационный экзамен		Отлично																

КОПИЯ ВЕРНА
 Генеральный директор
 Шестопалова Нина
 Евгеньевна

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008154-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шестопаловой Нине Евгеньевне

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Шестопалова Нина
Евгеньевна

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.