

ОТЧЕТ № 195 - 18

об оценке квартиры

**Адрес: Россия, Красноярский край. г.
Красноярск. ул. Карбышева, 106, кв. 15**

Дата определения стоимости: 19.02.2018

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Азанов Алексей Александрович

Исполнитель: ООО "Гранд - АТ"

Дата составления: 22.02.2018

Красноярск • 2018



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,40 кв. м (0,00 кв. м с учетом летних помещений)), расположенное по адресу: Россия, Красноярский край. г. Красноярск. ул. Карбышева, 106, кв. 15
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,40 кв. м (0,00 кв. м с учетом летних помещений)), расположенное по адресу: Россия, Красноярский край. г. Красноярск. ул. Карбышева, 106, кв. 15
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права , 24 ЕЗ 894790 от 07.05.2008
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия на баланс (по отступному, по исполнительному производству)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	19.02.2018
Период проведения оценки	С 19.02.2018 по 22.02.2018
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав

Параметр	Значение
	удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Гранд - АТ", ИНН 2466094270, ОГРН 1022402672269 от 11.12.2002
Место нахождения Исполнителя	660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 35
Почтовый адрес Исполнителя	660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 33, оф. 402
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810800009071000 в филиале ООО "ЭКСПОБАНК" Г. НОВОСИБИРСК, к/с 30101810250030000731, БИК 045003731
Контактная информация	Тел./факс (391)2296-003, 2296-830, email: grand_at@rambler.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №2400000-000090/17, выдан Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 10.08.2017, срок действия: с 01.09.2017 по 31.08.2018.
Оценщик	Оленец Андрей Владимирович Почтовый адрес: 660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 33, оф. 402 Трудовой договор: № 03 от 08.06.2016 E-mail: grand_at@rambler.ru Номер контактного телефона: (391) 229-68-30
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Красноярской государственной академии цветных металлов и золота ПП № 430142, регистрационный номер 28/2003 ФДПО, выдан 9 июня 2003 года по программе "Оценка предприятия (бизнеса)" Дата начала стажа деятельности в оценке: 05.03.1999
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "Красноярская региональная коллегия оценщиков", дата вступления 10.01.2008, номер в реестре СРО 01026
Сведения о страховом полисе Оценщика	Центральное Страховое Общество, страховой полис №№ 2400000-000019/15, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 16.03.2017, срок действия полиса: с 02.04.2017 по 01.04.2018
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027739609391 присвоен 22.11.2002, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,40 кв. м (0,00 кв. м с учетом летних помещений)), расположенное по адресу: Россия, Красноярский край. г. Красноярск. ул. Карбышева, 106, кв. 15
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена для принятия на баланс по исполнительному производству, реализации
Правообладатели оцениваемого имущества	Азанов Алексей Александрович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	19.02.2018
Дата оценки	19.02.2018
Период проведения оценки	С 19.02.2018 по 22.02.2018
Основание для оказания услуг	Договор № 78737 от 23.07.2017
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 062 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 062 000 (два миллиона шестьдесят две тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 735 000 (один миллион семьсот тридцать пять тысяч) рублей

Оценщик

Оленец Андрей Владимирович

Директор

Оленец Андрей Владимирович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже кирпичного дома по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карбышева, 106, кв. 15.

Характеристика месторасположения	
Муниципальный район	Октябрьский
Близость к скоростным магистралям	ул. Тотмина — 450 м.
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Пруд	Нет
	Озеро	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Объекты, снижающие привлекательность двора объекта не выявлены	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Год постройки дома	1975
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	29 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Серия дома	Улучшенная	
Тип перегородок	Железобетонные плиты	
Этажность дома	9	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	На первом этаже здания расположены встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	В доме предусмотрено предоставление услуг кабельного телевидения, Интернета по выделенной линии, телефонов. Подъезды дома оснащены домофонами.	
Прочие особенности дома	Расположен в районе с хорошо развитой инфраструктурой	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	44,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	0,00 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	26,30 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	8,40 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	- (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	-
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Данные отсутствуют / Данные отсутствуют
Высота потолков, м	2,60
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Описание Объекта оценки	
Кондиционирование	Данные отсутствуют
Отопительные приборы	Данные отсутствуют
Противопожарная безопасность	Нет
Дополнительные удобства	Данные отсутствуют

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Данные отсутствуют	
Сантехника/состояние	Стандарт/Данные отсутствуют	
Обустройство кухни	Данные отсутствуют	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	Домофон

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Данные отсутствуют
Потолок	Данные отсутствуют
Стены	Данные отсутствуют
Окна	Данные отсутствуют
Входная дверь / внутренние двери	Данные отсутствуют / Данные отсутствуют
Общее состояние	Требуется кап. ремонт
Необходимые ремонтные работы	-

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

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

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

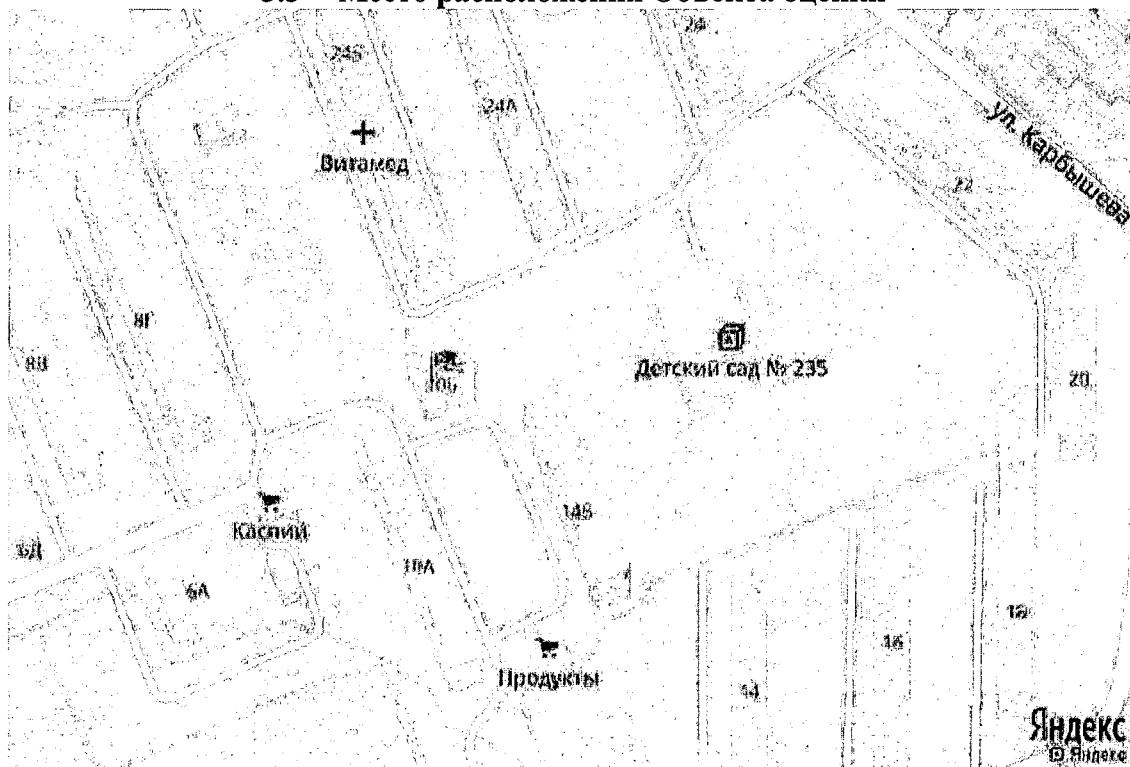
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	107	43	29%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно 29%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карбышева, 106, кв. 15	Объект оценки

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

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.



Рис. 4.1. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

- физические: природные – земля, климат, ресурсы, топография, почва; и созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;
- социальные: тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;
- экономические: тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;
- политические (административные): ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Проведя анализ цен на квартиры, сегменте рынка недвижимости к которому относится оцениваемый объект, можно прийти к выводу, что на них оказывают влияние следующие факторы:

Экономические факторы

Стоимость 1 кв. м квартир в районах левобережья (Советский, Октябрьский, Железнодорожный, Центральный) в среднем в пределах от 50 000 рублей (неудачное расположение) до 80 000 рублей за 1 кв. метр, включая НДС (удачное расположение, хорошее состояние). Стоимость 1 кв. м квартир в районах правобережья (Свердловский, Кировский, Ленинский) в среднем в пределах от 40 000 рублей (неудачное расположение) до 70 000 рублей за 1 кв. метр, включая НДС (удачное расположение, хорошее состояние).

Социальные факторы

Район расположения оцениваемого объекта представляет собой территорию застроенную многоквартирными жилыми домами. Социальный состав жителей района - пенсионеры, студенты, рабочие, служащие, предприниматели. Большинство собственников жилья – люди среднего возраста. Среди арендаторов жилья много студентов и молодежи.

Экологические факторы

Город Красноярск является крупнейшим транспортным узлом Восточной Сибири, через него проходит Транссибирская железнодорожная магистраль. По реке Енисей потоки грузов доходят до Северного Ледовитого океана и г. Абакан. Красноярский аэропорт обслуживает авиарейсы, связывающие его с отдаленными районами края, крупными городами России и столицами республик СНГ, со многими зарубежными странами. Автодороги общегосударственного, республиканского, краевого, местного значения связывают Красноярск с прилегающими районами и всей дорожной сетью страны.

Крупные предприятия машиностроительной, металлургической и химической промышленности, а так же загруженные большим количеством автомобильного транспорта магистрали оказывают интенсивное воздействие на экологию города.

Экологическая обстановка района удовлетворительная.

Другие ценообразующие факторы, существенно влияющие на стоимость квартир:

1. Местоположение
2. Тип (планировка квартиры)
3. Общая площадь (фактор масштаб)
4. Этаж
5. Материал стен
6. Состояние отделки

В 2016 году цены на рынке недвижимости снижались, однако меньше, чем в 2015-м. По данным портала Sibdom.ru, цена предложения на рынке готового жилья Красноярска в 2015 году снизилась на 11,2 процента, на рынке новостроек – на 8,5

24

процента. По итогам же 2016 года снижение составило 5 и 2,9 процента соответственно. Однокомнатные квартиры в готовых домах потеряли в цене 6,6 процента, на первичном рынке – 5,5 процента. Двухкомнатные на вторичном рынке уменьшились в цене на 3, 9, и на 4,1 процента на рынке новостроек, меньше всего подешевели трехкомнатные – 2,9 процента на первичном рынке и 1,3 процента на рынке новостроек.

«В середине года темпы снижения цены замедлились, и сейчас оно в большей степени касается дорогих объектов, которые изначально были переоценены, чем типового жилья массового спроса», – рассказывает заместитель генерального директора компании «АРЕВЕР-Недвижимость» Ирина Томаровская.

Таблица 4.1. Средняя стоимость квадратного метра в г. Красноярске, тыс. руб.

	декабрь 2015		декабрь 2016		динамика	
	готовые	строящиеся	готовые	строящиеся	готовые	строящиеся
1 комн.	56,8	50,1	53,3	47,5	-6,6%	-5,5%
2 комн.	53,3	48,4	51,3	46,5	-3,9%	-4,1%
3 комн.	53,7	48,5	52,2	47,9	-2,9%	-1,3%
4 комн.	52,4	54,6	49	49,6	-6,9%	-1%
В среднем					-5,1%	-3%

Таблица 4.2. Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов

Район	Средняя стоимость кв. м за июль 2016 г., руб.	Изменения с начала 2016 года, %	Изменения к предыдущему периоду, %
Железнодорожный	58 312	2,91	-0,27
Кировский	48 865	-8,10	-1,47
Ленинский	47 623	-7,91	-0,56
Октябрьский	57 269	-5,83	-1,15
Свердловский	53 047	-3,66	-0,29
Советский	55 898	-4,65	0,18
Центральный	58 498	-3,96	-3,87

Темпы снижения цены меньше, чем год назад

По информации агентств недвижимости, на вторичном рынке Красноярска сейчас можно купить однокомнатную квартиру по цене от 1, 3 до 2 млн рублей в зависимости от месторасположения дома, технологии строительства, планировки и года постройки. Типовые двухкомнатные продаются в диапазоне от 1,7 до 2, 5 млн, стоимость трехкомнатных начинается от 2, 3 млн и доходит до 3,6 млн. На рынке новостроек цена квадратного метра начинается от 42 тыс. руб. у застройщиков, от подрядчиков можно найти предложение от 40 тыс. рублей за «квадрат», цена кв.м. на первичном рынке доходит до 55 – 56 тысяч. На вторичном рынке квадратный метр продается по цене от 38 до 58 тыс. рублей. Существенно дороже – до 70 тыс. руб. стоит квадратный метр в однокомнатных квартирах и студиях.

Вторичное жилье за год подешевело значительно больше, чем квартиры на первичном рынке жилья. На первичном рынке снижение цены связано в основном с появлением доступных по цене новостроек, которые сдаются в районах массового строительства, – на Бугаче и в Солнечном.

«У продавцов квартир на вторичном рынке гораздо больше возможностей для снижения цены, чем у застройщиков, – объясняет сложившуюся разницу руководитель отдела купли-продажи АН «ГРАНТА-недвижимость» Дмитрий Слепокуров. – Строительные компании ограничивает растущая себестоимость, поэтому пока они стараются цену держать. Однако если стагнация продлится, застройщикам придется уступать в цене и придумывать различные акции для покупателей. Этот процесс уже начался. Мы видим, что при покупке больших квартир предлагают парковки в подарок, снижают стоимость крупногабаритных квартир. Пока это делается точно в отношении отдельных типов квартир, но в дальнейшем тенденция может распространиться и на другие объекты».

Когда на рынке одновременно выставляется большое количество квартир, конкурировать в таких условиях, по словам экспертов, можно только снижая цену. Торг на рынке остается, однако его размер стал меньше, чем в прошлом году. «Покупатели активно торгуются, если продавцы не хотят снижать цену, отказываются от сделки и без труда находят подходящий объект», – отмечает заместитель директора компании «ИЖИ» Светлана Русанова.

Часть продавцов сняли квартиры с продажи, потому что они оказались не готовы реализовать их по существующим ценам. «Это те продавцы, которые покупали квартиры для инвестиционных целей, цены на рынке достигли того порога, ниже которого они продавать уже не готовы, – отмечает Ирина Томаровская. – Те же, что совершают альтернативные сделки, кому после продажи своей квартиры нужно купить другой объект, никуда с рынка не уходят».

Первичный и вторичный рынок конкурируют между собой

Еще год назад разница между ипотечной ставкой на вторичном рынке и рынке новостроек была очень существенной, к концу 2016 года две эти ставки практически сравнялись. При этом цена квадратного метра на вторичном рынке к этому времени успела значительно просесть. Поэтому вторичный рынок сейчас активно конкурирует с новостройками. Покупатели все чаще делают выбор в пользу готового жилья. На вторичном рынке не только ниже цена, но и отсутствует риск недостроя. При этом востребованными на вторичном рынке остаются дома, построенные 10 – 20 лет назад. Квартирам в старых домах становится все сложнее найти покупателя. «С каждым годом

ситуация здесь будет становиться все хуже. Даже если весь рынок будет подниматься, хрущевки начнут расти последними, отмечает заместитель директора компании «ИЖИ» Светлана Русанова. – Стоимость однокомнатной хрущевки сейчас в среднем составляет 1,5 млн рублей. За те же деньги легко найти квартиру в новостройке в Солнечном».

Ипотека с господдержкой заканчивается

В этом году, по всей видимости, все-таки закончится программа льготного кредитования. Если в предыдущие периоды, когда было объявлено о завершении программы, покупатели старались успеть взять кредит с господдержкой, то перед завершением программы в декабре этого года такого не произошло. Покупатели неспешно без ажиотажа и суеты выбирают недвижимость. Не вызвали серьезный рост спроса и акции банков, которые кредитные организации одна за другой объявляли в последние три месяца.

«Ставка по кредитным программам вернулась на средний уровень. С учетом снизившихся к этому времени цен на квартиры, казалось бы, можно было ожидать роста спроса, но его нет. Покупатели не выходят на рынок из-за того, что у них нет уверенности в завтрашнем дне. У населения снизились доходы. Это видно по запросам покупателей, по тому, какие именно объекты они хотят приобрести», – говорит Дмитрий Слепокуров.

Покупатели ждут еще более привлекательных условий для приобретения квартиры, объясняют эксперты. «Все, кто хотел взять кредит по госипотеке, это уже сделали, – добавляет Ирина Томаровская. – Выдавать кредит по одобренным заявкам банки продолжают и после нового года, поэтому покупатели не особенно реагируют на акции последнего времени. Кроме того, присутствует ожидание дальнейшего снижения цены».

Хотя с концом 2015 года или февралем 2016-го, когда ипотека с господдержкой заканчивалась, ситуацию сравнивать нельзя, снижение ставок все-таки сыграло свою роль, отмечают в агентстве недвижимости «ИЖИ». «Для нас декабрь оказался достаточно активным. В этом месяце участники рынка оживились. Ряд продавцов пошли на снижение стоимости своих квартир, чтобы воспользоваться завершающейся программой господдержки», – рассказывает Светлана Русанова.

Обострилась конкуренция банков за заемщиков

Хотя действие программы льготного кредитования подходит к концу, это не значит, что ставки по ипотеке после отмены государственного субсидирования сразу же вырастут, банки уже сейчас готовят ей замену. Недавно собственную программу, которая очень похожа на господдержку, предложил Сбербанк. В рамках акции «На новостройки» банк предлагает кредиты на тех же условиях, что и по программе льготной ипотеки. В конце декабря о снижении ставок заявил Газпромбанк, при том, что в ноябре он уже корректировал свои программы. Теперь ставка при покупке на первичном и вторичном рынке в Газпромбанке будет составлять 11,5 – 12 процентов годовых в зависимости от размера первоначального взноса. О том, что совместно с застройщиками готовит новое предложение для заемщиков, недавно заявил банк ВТБ24. Еще немного и примеру ведущих игроков ипотечного рынка последуют остальные. По словам экспертов, банки теперь тесно работают с застройщиками, и строителям, и кредитным организациям нужны клиенты, поэтому они продолжают создавать совместные продукты.

- <http://apevera.pф>
- <http://www.sibdom.ru>

- <http://krom.su>
- www.rbcdaily.ru
- <http://krasnoyarsk.ru/>
- <http://yarsk24.ru>
- <http://gilcom.ru>
- <http://www.bn.ru/news>
- <http://newsland.com/>

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Требуется кап. ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышеперассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

Источник: ООО "Гранд - АТ"

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

32

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	г. Красноярск, им Героя Советского Союза М.А. Юшкова, 18а	г. Красноярск, Крупской, 44	г. Красноярск, им Героя Советского Союза Д.М. Карбышева, 4а	г. Красноярск, Курчатова, 9в
Источник информации	https://krasnoyarsk.nl.ru	https://krasnoyarsk.nl.ru	https://krasnoyarsk.nl.ru	https://krasnoyarsk.nl.ru
Контактная информация	Валерия +7 391 282-90-06	Ксения +7 953 588-33-34	Валерия +7 391 282-90-06	Алена +7 950 414-54-99
Цена предложения	2 500 000	2 100 000	1 850 000	2 000 000
Цена за 1 кв. м	53 191	51 220	47 436	50 000
Населенный пункт	г. Красноярск	г. Красноярск	г. Красноярск	г. Красноярск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
Этаж	7	6	4	7
Площадь, кв. м	47,00	41,00	39,00	40,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014 г., на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (в т. ч. оценщиков г.Красноярска), были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) скидок на торг для квартир, максимальная величина данной скидки для активного рынка, принятая в доверительном интервале, составляет 4%. По данным анализа рынка квартир г. Красноярска для одно-двухкомнатных квартир скидка на торг составляет 1%, для трех-четырех и более комнатных квартир скидка на торг составляет 2%.

* «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014 г., Т.1, стр. 62

Корректировка на материал стен дома.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014 г. Т. 1, стр. 209, на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (в т. ч. оценщиков г. Красноярска), были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) на «конструктивы» (материал стен)

Таблица № 7.2.1

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с панельными стенами	0,94	0,93	0,95

Таблица № 7.2.2

Номера групп	1	2
Показатель / Материал стен дома	панельные	кирпичные
Отношение удельных цен	0,94	1,00

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (первый этаж – 7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014 г. Т. 1, стр. 210, на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (в т. ч. оценщиков г. Красноярска), были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) на этаж для квартир.

Таблица № 7.2.3

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Доверительный интервал

Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95

Таблица № 7.2.4

Номера групп	1	2	3
Показатель / Расположение объекта	Первый этаж	Последний этаж	Средний этаж
Отношение удельных цен	0,93	0,94	1,00

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014 г. Т. 1, стр. 209, на основании опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (в т. ч. оценщиков г. Красноярск), были рассчитаны величины поправочных коэффициентов (корректировок) на масштаб для квартир.

Таблица № 7.2.5

Общая площадь (фактор масштаба)				
Номер группы	1	2	3	4
Площадь, кв. м.	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Корректировка на адрес.

Для определения размера поправки на местоположение (район) использовались данные о средней рыночной стоимости квартир в различных районах г. Красноярск.

Источник информации: сайты агентств недвижимости г. Красноярск.

Поправочный коэффициент для каждого из аналогов определяется путем соотнесения средней рыночной стоимости квартир, расположенных в соответствующих районах города, и аналогичного показателя для района расположения объекта оценки.

Корректировка на местоположение (район) составила 0,00%, так как все объекты-аналоги находятся в одном районе, на близко расположенных улицах.

Корректировка на качество отделки.

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

37

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

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	от 0	от 0	от -3000	от -4000	от -5000	от -6000	от -7000
Требуется кап. ремонт	от 0	от 0	от -3000	от -4000	от -5000	от -6000	от -7000
Под чистовую отделку	от 3000	от 3000	от 0	от -1000	от -2000	от -3000	от -4000
Требуется косметический ремонт	от 4000	от 4000	от 1000	от 0	от -1000	от -2000	от -3000
Хорошее	от 5000	от 5000	от 2000	от 1000	от 0	от -1000	от -2000
Евроремонт	от 6000	от 6000	от 3000	от 2000	от 1000	от 0	от -1000
Эксклюзивный евроремонт	от 7000	от 7000	от 4000	от 3000	от 2000	от 1000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне..

Евроремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.слож; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек..

Эксклюзивный евроремонт. Для ремонта класса люкс приглашаются дизайнеры, способные внести в ремонт элитность и эксклюзив. Особенности такого ремонта являются неповторимость стиля, применение дизайнерских новинок и выражение, с помощью разнообразных приемов, характера хозяина жилища. Ремонт люкс-класса требует не только качественных дизайнерских разработок, но и ручных дизайнерских работ, таких как, роспись стен, отделка стен венецианской штукатуркой, ручная лепка или выкладка мозаики, изготовление эксклюзивных витражей..

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

8.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

2 062 000 (два миллиона шестьдесят две тысячи) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже:

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 062 000	1,0	2 062 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Гранд - АТ"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карбышева, 106, кв. 15, составляет: 2 062 000 (два миллиона шестьдесят две тысячи) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 1 850 000 до 2 500 000 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

C_d – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

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

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 7,93% (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 062 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,93
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	1 735 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу Россия, Красноярский край. г. Красноярск. ул. Карбышева, 106, кв. 15, составляет: 1 735 000 (один миллион семьсот тридцать пять тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОЛЕНЕЦ

Андрей Владимирович

ИНН 246501981571

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от 06
декабря 2007 года № 17

Президент

 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01026

Дата выдачи 10 января 2008 года



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Красноярская региональная коллегия оценщиков»

(полное наименование некоммерческой организации)

г. Красноярск, ул. Телевизорная, д. 1, стр. 39

(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании
принято «24» ноября 2005 г.

Инспекцией Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Красноярска

(наименование органа, принявшего решение о государственной регистрации)

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр
юридических лиц «24» ноября 2005 г. за основным государственным регистрационным
номером:

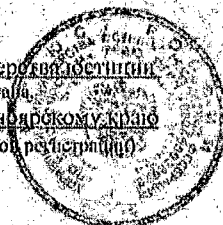
1	0	5	2	4	6	3	0	8	8	2	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник Управления Министерства юстиции

(должность уполномоченного лица органа

Российской Федерации по Красноярскому краю

принявшего решение о государственной регистрации)



(подпись)

М.П.

И.В. Астапкин
(Ф.И.О.)

Учетный №

2	4	1	4	0	6	0	1	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «19» марта 2015г.

Ранее выданное свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации от
«17» января 2011г. не применяется в связи с выдачей настоящего свидетельства.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Центральное Страховое Общество"
141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
ИНН 7701249653 ОГРН 1027006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 SO, П № 3517 SO

у0007828

48

		№ 2400000-000019/15	
ПОЛИС		Дата выдачи: 16.03.2017г.	
страхования ответственности оценщика		Место выдачи: г. Красноярск	
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «13» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25 декабря 2013 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оленец Андрей Владимирович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим договором и Правилами страхования является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересом Выгодоприобретателя в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации при осуществлении оценочной деятельности		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей		
По договору в целом	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей		
По одному страховому случаю	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей		
ОРАНЖИЗА	Не установлена		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,09%		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно, путем перечисления страховой премии на расчетный счет Страховщика		
Страховая премия поступила	16.03.2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 0 2 0 4 2 0 1 7 по 0 1 0 4 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Срок исковой давности согласно законодательству Российской Федерации:		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила 2. Заявление на страхование от «13» марта 2017 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации права. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
СТРАХОВЩИК	И. О. директора Красноярского филиала ООО «ЦСО» МП Астапенко Л. А. /		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”
 141106, Московская область, г.Дмитрий, Параньинский пр-д, стр. 7, оф. 405. тел. +7 495 955.7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 102500173114 Листинг от 16.04.08 № 3517-50. П. № 3517-50

У0007795

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	№ 2400000-000090/17
		Дата выдачи	10.08.2017г.
		Место выдачи	г. Красноярск
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИЙ		Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО») ИНН 7701249655	
СТРАХОВАТЕЛЬ		ООО «Грид – АТ» ИНН 2466094270, ОГРН 1022402672269 Юр. адрес: 660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 35	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ		Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные вышестоящим интересам вышестоящих клиентов, включая вред, причиненный вышестоящим клиентам в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые) по настоящему договору являются нарушением Страхователем требований и осуществление оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и который привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ		Объектом страхования являются не прогнозируемые законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинения вреда имуществу третьих лиц (вышестоящих клиентов) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (включая) в результате нарушения Страхователем (инициатором, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА		30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.	
По договору в целом		30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.	
По одному страховому случаю		30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.	
ФРАНШИЗА		нет	
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)		0,027%	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ		8 100 (Восемь тысяч сто) рублей 00 копеек	
Порядок уплаты страховой премии		Единовременно, без налично	
Страховая премия поступила		10.08.2017г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА		с 0 1 0 9 2 0 1 7 по 3 1 0 8 2 0 1 8	
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ		Исковые требования о возмещении причиненного ущерба, в течение срока исковой давности согласно законодательству Российской Федерации (3 года)	
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)		1. Правила 2. Заявление на страхование.	
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждающих достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК		СТРАХОВАТЕЛЬ	
ООО «ЦСО» Директор Красноярского филиала		ООО «Грид – АТ» Директор	
Оленин С. Н.		Оленин А. В.	

Общество с ограниченной ответственностью

"Гранд-АТ"

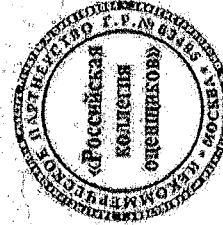
Лицензия Министерства имущественных отношений
Российской Федерации № 007052 от 11.08.2003 г.,
ИНН 2466094270

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, ноябрь 2005 г.

Регистрационный № 24368



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А.С. БАЛУШКА



Российская коллегия
оценщиков

Экспертная среда оценки

Некоммерческое партнерство

«Российская коллегия оценщиков»

Образование: высшее, 3-й курс, Москва, 115035
Телефоны: (495) 851-09-20, 851-61-60, 851-09-58; E-mail: riko@riko.ru, UZL, www.riko.ru
ОКПО 46806376, ОГРН 1037700166327, ИНН/КПП 7727115783/770301601

Исх. № 30-24368-0001
от 15.01.2008 г.

Выписка из Реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» от 15.01.2008 г.

Настоящим подтверждаю, что ООО "Гранд-АТ" (г. Красноярск) является членом
НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 24368 зарегистрирован на
основании Протокола от 18.11.2005 г. №13 заседания Правления НП «Российская
коллегия оценщиков».

Исполнительный директор



А.О. Буров

НП РКО
является членом:

«Российского союза
промышленников и
предпринимателей»

«Торгово-промышленной
палаты Российской
Федерации»

«Российской палаты
риэлторов»

«Международного
клуба по стандартам
оценки» (IVSC)

«Европейской группы
ассоциаций оценщиков»
(IEGAVN)

«Международной
ассоциацией налоговых
оценщиков» (IAAO)

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

1 копия

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Красноярскому краю

Дата выдачи:

07 мая 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры от 29.04.2008г., дата регистрации 07.05.2008г., №24-24-01/066/2008-913

Субъект (субъекты) права: Азанов Алексей Александрович, дата рождения 20.09.1961г., место рождения: гор. Кызыл Республики Тыва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 04 06 № 244629, выдан 20.10.2006г. УВД Советского района г. Красноярска, код подразделения 242-003; адрес постоянного места жительства: Россия, Красноярский край, г.Сосновоборск, ул.Весенняя, д.20, кв.116

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 44,4 кв. м, этаж 3, адрес объекта: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карбышева, д. 10 "Б", кв.15

Кадастровый (или условный) номер:

24:50-010177-0000-04:401:002-000030700-0001:10015

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2008 года сделана запись регистрации № 24-24-01/066/2008-914

Регистратор

Трубачева Л.А.

[Подпись]

Стп.

(подпись)

24 КЗ 894790



Красно

ДОГОВОР
купли - продажи квартиры

Сверено с оригиналом
ККО г. Красноярск
Шарипов

Настоящий договор заключен в городе Красноярск двадцать девятого апреля две тысячи восьмого года

Гражданин Азанов Алексей Александрович (паспорт: серия 0406, номер 244629, выдан Управлением внутренних дел Советского района города Красноярска, «20» октября 2006 года, код подразделения - 242-003), пол - мужской, «20» сентября 1961 года рождения, место рождения - гор. Кызыл Республики Тыва, проживающий по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, ул. Весенняя, дом 20, квартира 116, именуемый в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с одной стороны,
и граждане Терещенко Валерий Вениаминович (паспорт: серия 0400, номер 449847, выдан Управлением внутренних дел Октябрьского района г. Красноярска, «19» февраля 2002 года, код подразделения - 242-004), пол - мужской, «13» октября 1955 года рождения, место рождения - гор. Красноярск, проживающий по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Карбышева, дом 10, корп. б, квартира 15, и
Соболев Евгений Валерьевич (паспорт: серия 0400, номер 346566, выдан Управлением внутренних дел Свердловского района города Красноярска, «07» октября 2000 года, код подразделения - 242-008), пол - мужской, «22» сентября 1975 года рождения, место рождения - гор. Красноярск, проживающий по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Энергетиков, дом 29, квартира 31, и
Медведева Мария Вячеславовна (свидетельство о рождении: бланк Г-БА № 722562, выдано Территориальным отделом управления записей актов гражданского состояния администрации Красноярского края по Ленинскому району г. Красноярска России, «24» октября 2003 года), пол - женский, «14» октября 2003 года рождения, место рождения - г. Красноярск Красноярский край России, проживающая по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, п. Памяти 13 Борцов, ул. Свинцова, дом 12, в лице законного представителя - отца гр. Медведева Вячеслава Олеговича (паспорт: серия 9500, номер 094687, выдан Отделом внутренних дел города Саяногорска Республики Хакасия, «12» апреля 2001 года, код подразделения - 192-003), пол - мужской, «17» января 1977 года рождения, место рождения - пос. Памяти 13 Борцов Емельяновского района Красноярского края, проживающего по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, п. Памяти 13 Борцов, ул. Свинцова, дом 12, действующего на основании Распоряжения Администрации Ленинского района в городе Красноярске № 456 от «16» апреля 2008 года, именуемые в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", со второй стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. ПОКУПАТЕЛЬ покупает в собственность у ПРОДАВЦА, а ПРОДАВЕЦ продаёт квартиру, находящуюся по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, улица Карбышева, дом 10 "Б", квартира 15, (именуемая в дальнейшем КВАРТИРА). Отчуждение производится на основании Распоряжения Администрации Ленинского района в городе Красноярске № 456 от «16» апреля 2008 года.
- 1.2. Отчуждаемая КВАРТИРА принадлежит ПРОДАВЦУ на праве общей долевой собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк 24 ЕЗ 809611 от «14» февраля 2008 года выданному Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю на основании Договора дарения доли равной 1/3 в праве собственности на квартиру от «04» февраля 2008 г., дата регистрации «14» февраля 2008 г., № 24-24-01/032/2008-374, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» февраля 2008 года сделана запись регистрации № 24-24-01/032/2008-375, 1/3 доля;
Свидетельству о государственной регистрации права серия 24 ЕЗ № 029494 от «30» октября 2006 года выданному управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам на основании Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выдана Некрасова М.Н., замещающая временно отсутствующего нотариуса Некрасову Л.С., реестровый номер 7995 от «20» октября 2006 г.;
Свидетельству о праве на наследство по завещанию, выдана Некрасова М.Н., замещающая временно отсутствующего нотариуса Некрасову Л.С., реестровый номер 7993 от «20» октября 2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» октября 2006 года сделана запись регистрации № 24-24-01/132/2006-909, 1/3 доля;
Свидетельству о государственной регистрации права серия 24 ЕЗ № 698444 от «26» декабря 2007 года выданному Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю на основании Договора дарения от «17» декабря 2007 г., дата регистрации «26» декабря 2007 г., № 24-24-

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

Сверено с оригиналом
ЮКО г. Красноярск

2

01/203/2007-899, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» декабря 2007 года сделана запись регистрации № 24-24-01/203/2007-900, 1/3 доля; кадастровый номер КВАРТИРЫ 24:50:010177:0000:04:401:002:000020700:0001:10015.

- 1.3. Отчуждаемая КВАРТИРА состоит из 2 (Двух) комнат, общей площадью 44.40 кв.м., в том числе жилой площадью 26.30 кв.м. КВАРТИРА расположена на 3-м этаже 9 - этажного дома, год постройки дома 1975.
- 1.4. КВАРТИРА продается по цене 2 800 000 (Два миллиона восемьсот тысяч) российских рублей.
- 1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до подписания настоящего Договора отчуждаемая КВАРТИРА никому не продана, не подарена, не заложена, в опере, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена.

2. ИСТОЧНИК ОПЛАТЫ ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРЫ

- 2.1. ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ проинформирован ПОКУПАТЕЛЕМ, что отчуждаемая КВАРТИРА приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ за счет кредитных средств, предоставляемых КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) (именуемый в дальнейшем КРЕДИТОР - ИНН 7831000637, лицензия от 29 ноября 2007 года № 1911), согласно Кредитному договору № 04-1/30595КИ от «29» апреля 2008 года, заключенному в городе Красноярске между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), а также за счет собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ.
- 2.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется ПОКУПАТЕЛЮ в размере 2 240 000 (Два миллиона двести сорок тысяч) российских рублей для целей приобретения в собственность ПОКУПАТЕЛЯ КВАРТИРЫ, указанной в п.1.1 настоящего Договора со сроком возврата кредита - 240 (Двести сорок) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.
- 2.3. За пользование кредитом ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает проценты из расчета 15,49% (Пятнадцать целых 49/100) процентов годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по кредиту.
- 2.4. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ КВАРТИРА считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в обеспечение обязательств, принятых ПОКУПАТЕЛЕМ по вышеуказанному Кредитному договору, в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора и права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на КВАРТИРУ. Первоначальным Залогодержателем является КРЕДИТОР. При этом ПОКУПАТЕЛЬ является залогодателем.
- 2.5. Права КРЕДИТОРА по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на КВАРТИРУ, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой ПОКУПАТЕЛЕМ и выдаваемой в соответствии с законодательством РФ.
- 2.6. На момент подписания настоящего Договора КВАРТИРА как предмет ипотеки в силу закона оценивается в 2 823 000 (Два миллиона восемьсот двадцать три тысячи) российских рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО "Институт оценки собственности и финансовой деятельности", отчет № 5758/2008 об определении рыночной и ликвидационной стоимости квартиры от «21» апреля 2008 года.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 3.1. Расчеты между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производятся в следующем порядке:
 - 3.1.1. Денежная сумма в размере 2 800 000 (Два миллиона восемьсот тысяч) российских рублей в счёт уплаты за приобретаемую КВАРТИРУ выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ как за счёт собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ, так и за счёт средств предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору.
 - 3.1.2. Уплата части денежной суммы, указанной в подпункте 3.1.1 настоящего Договора, в размере 560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) российских рублей производится за счёт собственных средств ПОКУПАТЕЛЯ в течение 1 (Одного) банковского дня после подписания настоящего Договора наличным расчетом.
 - 3.1.3. Уплата части денежной суммы, указанной в п.1.4 настоящего Договора производится за счёт средств предоставляемого ипотечного кредита по Кредитному договору в безналичном порядке путем перечисления с рублевого счета ПОКУПАТЕЛЯ №40817810207000219240 открытого у КРЕДИТОРА на рублевый счет ПРОДАВЦА №40817810907000219304, открытый в КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) в течение 3 (Трёх) банковских дней с момента предоставления КРЕДИТОРУ ПОКУПАТЕЛЕМ оригинал документа, выданного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающего факт предоставления на государственную регистрацию Договора купли - продажи КВАРТИРЫ, согласно которому права собственности на КВАРТИРУ переходят к

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

Сверено с оригиналом
КТО с Красноярск

3

ПОКУПАТЕЛЮ, и закладной, составленной в пользу КРЕДИТОРА. Указанный документ должен быть предоставлен ПОКУПАТЕЛЕМ КРЕДИТОРУ не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня его получения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

- 4.1.1. С даты подписания настоящего Договора до фактической передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния КВАРТИРЫ, не сдавать её в аренду, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после приобретения КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЕМ, а также не обременять правами пользования членов семьи ПРОДАВЦА согласно ст. 292 ГК РФ.
- 4.1.2. В течение 1 (Одного) календарного дня с момента получения полной суммы денежных средств за КВАРТИРУ передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ с подписанным передаточным Актом о передаче КВАРТИРЫ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.
- 4.1.3. В день получения от ПОКУПАТЕЛЯ денежных средств согласно п.3.1.2 и 3.1.3. настоящего Договора предоставить ПОКУПАТЕЛЮ документы, подтверждающие получение от ПОКУПАТЕЛЯ указанных денежных средств. Документами, подтверждающими получение денежных средств в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора являются: выписка со счета, заверенная банком, в котором открыт счет ПРОДАВЦА, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет ПРОДАВЦА, является КРЕДИТОР; расписка с нотариальной удостоверенной подписью ПРОДАВЦА о получении соответствующей суммы.
- 4.1.4. Снять с регистрационного учета по адресу КВАРТИРЫ и передать ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРУ, свободную от прав и претензий третьих лиц, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю.
- 4.1.5. В случае отказа от государственной регистрации сделки купли-продажи КВАРТИРЫ и настоящего Договора (по заявлению Сторон настоящего Договора, а также в иных случаях), вернуть денежные средства в размере 2 240 000 (Два миллиона двести сорок тысяч) российских рублей ПОКУПАТЕЛЮ путем перечисления указанной суммы на счет №40817810207000219240, открытый в КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО), в течение 7 (Семи) календарных дней с момента подачи заявления об отказе от государственной регистрации сделки (если отказ произошел по причинам, независящим от воли Сторон – с момента, когда ПРОДАВЕЦ узнал или должен был узнать о таком событии). Сумму в размере 560 000 (Пятьсот шестьдесят тысяч) российских рублей ПРОДАВЕЦ возвращает ПОКУПАТЕЛЮ путем перечисления на счет №40817810207000219240, открытый в КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) в течение 3 (Трех) календарных дней с момента подачи заявления об отказе от государственной регистрации сделки (если отказ произошел по причинам, независящим от воли Сторон – с момента, когда ПРОДАВЕЦ узнал или должен был узнать о таком событии).
- 4.1.6. В случае отказа от государственной регистрации сделки купли-продажи КВАРТИРЫ и настоящего Договора (по заявлению Сторон настоящего Договора, а также в иных случаях), а также подачи заявления о приостановке государственной регистрации сделки купли-продажи КВАРТИРЫ и настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уведомить об этом КРЕДИТОРА в день наступления указанного события путем направления заказного письма с уведомлением о вручении. При этом возврат денежных средств производится в порядке, предусмотренном в п.4.1.5.

4.2. ПРОДАВЕЦ имеет право:

- 4.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в случае неполучения денежных средств, указанных в п.3.1.1 настоящего Договора, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая с даты предоставления КРЕДИТОРУ ПОКУПАТЕЛЕМ оригинала документа, выданного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающего факт предоставления на государственную регистрацию Договора купли-продажи КВАРТИРЫ, согласно которому права собственности на КВАРТИРУ переходят к ПОКУПАТЕЛЮ и закладной, составленной в пользу КРЕДИТОРА.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

Составлено с оригиналом
КМЭ г. Красноярск

4

4.2.2. Удерживать продаваемую КВАРТИРУ от передачи ПОКУПАТЕЛЮ до владения до
ее полной оплаты.

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.3.1. Оплатить приобретаемую КВАРТИРУ по цене, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в главе 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять от ПРОДАВЦА приобретаемую КВАРТИРУ во владение с подписанием передаточного Акта о передаче КВАРТИРЫ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Договор считается расторгнутым в случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произвести государственную регистрацию настоящего Договора и перехода права собственности на КВАРТИРУ по причинам, не зависящим от воли Сторон (т.е. о которых стороны не знали и не могли знать при заключении договора осмотрительности). При этом возврат денежных средств производится в порядке, предусмотренном в п.4.1.5.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации.

5.3. Настоящий Договор действует до момента полного исполнения ПРОДАВЦОМ и ПОКУПАТЕЛЕМ обязательств в соответствии с п.п. 4.1, 4.3. настоящего Договора. Обязательства ПОКУПАТЕЛЯ в части ипотеки КВАРТИРЫ в силу закона действуют до даты полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств, права по которым удостоверены закладной, в соответствии с п.2.5 настоящего Договора.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения КВАРТИРЫ после передачи КВАРТИРЫ ПОКУПАТЕЛЮ несет ПОКУПАТЕЛЬ.

5.5. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией перехода прав собственности на КВАРТИРУ к ПОКУПАТЕЛЮ с обременением КВАРТИРЫ ипотекой в силу закона и выдачей закладной КРЕДИТОРУ.

5.6. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на КВАРТИРУ сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

5.7. Настоящим ПРОДАВЕЦ уведомляет ПОКУПАТЕЛЯ о том, что на дату подписания настоящего Договора в КВАРТИРЕ никто не проживает и не зарегистрирован.

5.8. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.9. При возникновении разногласий между Сторонами по вопросам исполнения настоящего Договора споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в судебных инстанциях по месту нахождения КРЕДИТОРА.

5.10. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5. ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанную КВАРТИРУ не возникает.

5.11. Настоящий Договор составлен на 4 (Четырех) листах и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав и сделок с недвижимостью.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

ПОКУПАТЕЛЬ

Иванов Александр Александрович

ПРОДАВЕЦ

Иванов Александр Александрович
Сидоров Евгений Валерьевич
Иванов Александр Александрович

ПРОДАВЕЦ

Иванов Александр Александрович

ПОКУПАТЕЛЬ

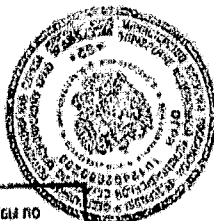
Иванов Александр Александрович

Право собственности/ЕГРН

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ МИГРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО
КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОГО ОКУЛА № 24
"ПРОИЗВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ"

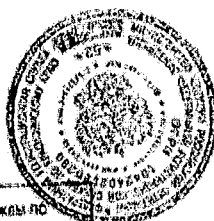
[Подпись]

Дата регистрации _____ год
Место регистрации _____
Регистрационный номер _____ ТРУБАЧЕВА Л.А.



Удостоверение
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО
РЕГИСТРАЦИИ КРАО
ИМЕННОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ 24
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА
ИМЕНИ СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации 01.05.2004 год
Подпись регистрирующего С.А. Мухоморова
Регистратор С.А. Мухоморова Труленова Л.А.



ОТКРЫТАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА ПО
 КРИМИНАЛЬНОМУ ПРАВО
 ИМУНДЕРСТАЦИОННОГО ОКРУГА
 ПЕРМЬСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИЯ
 1990 ГОДА
 ДАТА РЕГИСТРАЦИИ
 НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ
 РАЙОН
 ТРУДОВАЯ Л.А.

Сверено с оригиналом
ККО г. Красноярск

1. Documentary evidence

[Signature]

Красноярское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Красноярскому краю

ВЫПИСКА №04:401/2006-41425

ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
"11" сентября 2006г

Настоящая выписка выдана Теплюхиной Наталье Викторовне

ф.и.о. физического лица или полномочия юридического лица

предмет регистрации прав по состоянию на "17" августа 2006г

Сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта (составной части объекта): квартира
(по месту нахождения)
Инвентарный номер: 04:401/002:000020700:0001:10015
Предыдущий инвентарный номер: -
Кадастровый номер: 24:50:010177:0000:04:401/002:000020700:0001:10015
Предыдущий кадастровый номер: -
Кадастровый номер: 170806:002:000020700:0001:10015
Адрес (местонахождение): Красноярск, Октябрьский район, ул. Карбышева, дом 10"Г", кв 15
Предыдущий адрес (местонахождение): -

Назначение: помещение
жилое
Техническое описание объекта капитального строительства

Литер.	A, A1
Год ввода в эксплуатацию (по месту нахождения)	1975
Общая площадь объекта (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м.	
Этажность	9/1
Этажность	подвал
Материал стен	кирпич

Ием

(сведения об объекте недвижимости и объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ)

Техническое описание составной части объекта капитального строительства

Этаж (и) расположенная	3
Номер(а) на поэтажном плане	15
Общая площадь (по внутреннему обмеру, без учета этажности и холодных пристроек, балконов, лоджий), кв.м.	44,3
в т.ч. жилая площадь, кв.м.	26,3
Количество комнат в квартире, жилом, нежилом помещении (по месту нахождения)	3

24 004 280410

* Данная информация заполняется в том случае, когда регистрация прав оформляется на объект недвижимости в долях.

Копия выдана Веринской Н.А. 17.09.06

Техническая документация

до имеется центральное отопление, электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, душ, лифт, мусоропровод.

Копия записи сделана 28.08.2006 года за порядковым номером № 04:401:21:970

инженер: техник 1 категории
количество листов на 1 листе

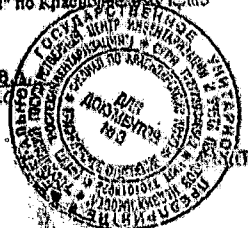
(должность, подпись, Ф.И.О.)

Милякина Т.А.

полномочное лицо отделения филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Краснодарскому краю

подпись

Волкова В.А.
(Ф.И.О.)



Всего... в... 11.6.12.00.00

[illegible]

Стороннему человеку, желающему ознакомиться с материалами дела, необходимо представить документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий право на получение информации.		Инв. №
Если документ, подтверждающий право на получение информации, отсутствует, то информация предоставляется только в том объеме, который не содержит сведений, составляющих государственную тайну.		Квартал №
Если документ, подтверждающий право на получение информации, отсутствует, то информация предоставляется только в том объеме, который не содержит сведений, составляющих государственную тайну.		Масштаб
Лист №	Позволено план №	1:100
Дата	строение Лист А по ул. Корбишева дом № 10-Б кв. 15	Подпись
Исполнитель	а. Колосовский	
Проверил	Иванова Т.А. Горбачев А.А.	

52

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the NIZHNY.NOVGOROD.RU website. The listing is for a 2-bedroom apartment (2-к.) located at the address: им Героя Советского Союза М.А.Юшкова, 18а. The price is listed as 2 500 000 Р. The website header includes the NIZHNY.NOVGOROD.RU logo and navigation links. Below the title, there is a brief description of the property and a contact phone number: 391 282-90-06. A map titled 'Расположение и инфраструктура' (Location and infrastructure) is shown, indicating the property's location in the city. The browser's address bar and taskbar are visible at the bottom.

Продам 2-к, им Героя Советского Союза М.А.Юшкова, 18а
2 500 000 Р

Уютная квартира в центре города, на тихой улице. Современная отделка, все удобства. Идеально подходит для проживания или инвестиций.

Низкий уровень шума, хорошая вентиляция, все необходимое для комфортной жизни.

Параметр	Значение
Класс	Эконом
Общая площадь	43 м²
Участок	10 соток
Состояние	Отличное
Вид	Скромный
Кухня	Современная
Ванная	Современная

Свяжитесь с нами по телефону: 391 282-90-06

Расположение и инфраструктура

Адрес: им Героя Советского Союза М.А.Юшкова, 18а

Смотрите также:

- Современная квартира в центре города
- Современная квартира в центре города
- Современная квартира в центре города
- Современная квартира в центре города
- Современная квартира в центре города
- Современная квартира в центре города

6d

Аналог 2

Реклама недвижимости

Продам 2-к, Крупской, 44

2 100 000 Р [Посмотреть фото](#)

В продаже 2-к квартира в центре города. Общая площадь 45 кв. м. Квартира расположена на 4-м этаже 5-этажного дома. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. Цена 2 100 000 Р.



Контакты:
+7 955 585 33 34
+7 955 585 33 34

Как сэкономить на покупке квартиры...

Статус:
Владельцы квартиры
всегда готовы к
передаче квартиры.

Минимум затрат на покупку квартиры.

Средняя стоимость квартиры в центре города.

Средняя стоимость квартиры в центре города.

Средняя стоимость квартиры в центре города.

Средняя стоимость квартиры в центре города.

Средняя стоимость квартиры в центре города.

Параметр	Значение
Площадь	45 кв. м
Этаж	4-й
Материал стен	кирпич
Материал пола	паркет
Материал потолка	натяжной
Материал окон	пластиковые
Материал дверей	деревянные
Материал ванной	керамическая плитка
Материал туалета	керамическая плитка
Материал кухни	керамическая плитка
Материал коридора	паркет
Материал прихожей	паркет
Материал спальни	паркет
Материал гостиной	паркет
Материал детской	паркет
Материал кухни	паркет
Материал ванной	паркет
Материал туалета	паркет
Материал коридора	паркет
Материал прихожей	паркет
Материал спальни	паркет
Материал гостиной	паркет
Материал детской	паркет

Средняя стоимость квартиры в центре города.

