



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОФЕССИОНАЛ»**

660077, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, д. 2, ИНН
2465100805, Р/счет 40702810231000040094 Красноярское отделение
№8646 ПАО Сбербанк г. Красноярск БИК 040407627 к/счет
30101810800000000627, ОГРН 1062465065288, тел. 8 391 255-35-00

«Утверждаю»
Директор ООО «Профессионал»
_____ /Паничкина И.А./
_____ 2023 года

ОТЧЕТ № 418/23

об оценке квартиры

**Адрес: Красноярский край, г. Красноярск,
пер. Медицинский, д. 8, кв. 23**

Дата определения стоимости: 17.04.2023

Заказчик: Шукан Васелина Эдуардовна

Заемщик: Шукан Васелина Эдуардовна

Исполнитель: ООО "Профессионал"

Дата составления: 17.04.2023

1555309

Красноярск • 2023



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	14
3.3	Место расположения Объекта оценки	15
3.4	Фотографии Объекта оценки	16
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	32
6.1	Основные этапы процесса оценки	32
6.2	Основные понятия и терминология.....	32
6.3	Выбор подходов к оценке.....	33
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 38	
7.1	Выбор объектов-аналогов	38
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	40
7.3	Обоснование корректировок	41
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	47
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	55
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	56
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	57
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	64
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	76

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	
	<i>квартира</i>	2	2	54,40	36,00	8,00	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
	<i>Да</i>		<i>Да</i>		<i>Ипотека в силу закона</i>		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	<i>Многоквартирный дом / Сталинка</i>	4	1959 / 1959	<i>Нет сведений</i>	43		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.			
	<i>Красноярский край</i>	-	<i>Красноярск</i>	<i>Медицинский пер, 8, кв 23</i>			
Цель и задачи оценки	<i>Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в банк АО БАНК ДОМ.РФ для целей ипотечного кредитования</i>						
Заказчик оценки	<i>Шукан Васелина Эдуардовна. Паспорт: серия 9514, номер 855547, выдан 22.09.2014 Отдел УФМС России по Республике Хакасия, код подразделения 190-002. Контактный телефон 89235993066</i>						
Основание оценки	<i>Договор № 418/о от 17.04.2023</i>						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
	<i>ООО</i>	<i>"Профессионал"</i>	<i>660077, город Красноярск, улица 78 Добровольческой бригады, дом 2, пом. 329.</i>	<i>1062465065288 дата присвоения 19.05.2006</i>	<i>Наименование страховой компании «ООО "Абсолют Страхование"», страховой полис(договор) №Полис № 037-073-008717/22 от 18.04.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщиков, дата выдачи 18.04.2022, срок действия полиса с 24.05.2022 по 23.05.2023, страховая сумма 100 000 000</i>		

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
<i>Паничкин Роман Вячеславович</i>	<i>16 лет 10</i>	<i>№ 700</i>	<i>"СМАО"</i>	<i>"СМАО". Свидетельство № 700</i>	<i>Наименование страховой компании «ООО "Абсолют</i>	<i>Диплом о профессиональной</i>

<p>Паспорт серии 04 15 № 785148, выдан 30.07.2015 г., Территориальным пунктом в мкр Взлетка отдела УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не г. Красноярска. Номер телефона: 89138371275</p> <p>E-mail: profi.ocenka@mail.ru</p> <p>Почтовый адрес: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Авиаторов, д. 21, кв. 51</p>	<p>месяцев</p>			<p>от 27.08.2007.</p>	<p>Страхование"», страховой полис(договор) №Полис № 037-073-008716/22 от 18.04.2022г. страхования ответственности оценщика, дата выдачи 18.04.2022, срок действия полиса с 24.05.2022 по 23.05.2023, страховая сумма 30 000 000</p>	<p>переподготовке ПП № 912868 от 14.11.2006 г., ГОУ ВПО "Государственный университет цветных металлов и золота" по программе "Оценка предприятия (бизнеса)". Свидетельство о повышении квалификации № 1397 от 24.04.2102 г., Сибирский государственный аэрокосмический университет им. ак. М. Ф. Решетнева по программе "Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)".</p>
Даты	Осмotra объекта	Оценки		Составления отчета		
	17.04.2023	17.04.2023		17.04.2023		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	4 057 000	Не применялся		Не применялся		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	4 057 000 (четыре миллиона пятьдесят семь тысяч) рублей			3 345 000 (три миллиона триста сорок пять тысяч) рублей		

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ Паничкин Роман Вячеславович

Отчет утвердил руководитель _____ Паничкина Ирина Александровна

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 54,40 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23
Адрес по ФИАС	г Красноярск, Медицинский пер, д 8, кв 23
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 54,40 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23 Кадастровый/условный номер: 24:50:0700216:55
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Разворот паспорта (1 стр) Техническая документация Документы-основания
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о праве на наследство по закону от 26.06.2013
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в банк АО БАНК ДОМ.РФ для целей ипотечного кредитования
Предпосылки стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	17.04.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а так же выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Сотрудники "АО БАНК ДОМ.РФ"
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения	Отсутствует

Параметр	Значение
отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) 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 "Профессионал", ИНН 2465100805, ОГРН 1062465065288 от 19.05.2006
Место нахождения Исполнителя	660077, город Красноярск, улица 78 Добровольческой бригады, дом 2, пом. 329.
Почтовый адрес Исполнителя	660077, город Красноярск, улица 78 Добровольческой бригады, дом 2, пом. 329.
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/счет 40702810231000040094 Красноярское отделение 8646 ПАО Сбербанк г. Красноярск БИК 040407627, к/счет 30101810800000000627
Контактная информация	Тел./факс 8(391)2553500, 89138371275, 89138370611, email: profi.dom@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №Полис № 037-073-008717/22 от 18.04.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщиков, выдан ООО "Абсолют Страхование", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 18.04.2022, срок действия: с 24.05.2022 по 23.05.2023.
Оценщик	Паничкин Роман Вячеславович Почтовый адрес Оценщика: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Авиаторов, д. 21, кв. 51 Трудовой договор: № 2/02.06.06 от 02.06.2006 E-mail: profi.ocenka@mail.ru Номер контактного телефона: 89138371275
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912868 от 14.11.2006 г., ГОУ ВПО "Государственный университет цветных металлов и золота" по программе "Оценка предприятия (бизнеса)". Свидетельство о повышении квалификации № 1397 от 24.04.2102 г., Сибирский государственный аэрокосмический университет им. ак. М. Ф. Решетнева по программе "Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)".
Стаж в области оценочной деятельности	С 02.06.2006
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № № 028062-1 Дата выдачи аттестата: 18.08.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"СМАО"(119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)), дата вступления 27.08.2007, дата выдачи св-ва 27.08.2007, номер в реестре СРО № 700
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО "Абсолют Страхование", страховой полис №Полис № 037-073-008716/22 от 18.04.2022г. страхования ответственности оценщика, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 18.04.2022, срок действия полиса: с 24.05.2022 по 23.05.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Шукан Васелина Эдуардовна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 9514, номер 855547, выдан 22.09.2014 Отдел УФМС России по Ресублике Хакасия, код подразделения 190-002. Контактный телефон 89235993066

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. 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.
9. 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.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. 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.
12. 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.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23, кадастровый/условный номер 24:50:0700216:55.

Характеристика месторасположения	
Район города	Свердловский
Ближайшее шоссе	ул. Свердловская — 500 метров
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	нет	
Экологическая обстановка	Благоприятная (instagram.com/nebo.community https://newslab.ru/)	
Престижность района	Выше средней (https://newslab.ru/)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	85 000 руб/кв.м. (http://realty.dmir.ru/krasnoyarsk/prices/ceny-na-kvartiry-v-krasnoyarske/ www.arevera.ru , www.posad.ru , www.krasdom.ru , www.gilcom.ru , www.inform24.ru , www.651020.ru , http://www.avito.ru , http://www.sibdom.ru , http://krasnoyarsk.irr.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Выше средней	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-

Описание здания, подъезда		
Год постройки дома	1959 (https://prawdom.ru/dom.php?hm=medica_8)	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	43 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Сталинка (https://prawdom.ru/dom.php?hm=medica_8)	
Тип фундамента	бетонный/железобетонный	
Этажность дома	4 (https://prawdom.ru/dom.php?hm=medica_8)	
Материал стен	Кирпич (https://prawdom.ru/dom.php?hm=medica_8)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://prawdom.ru/dom.php?hm=medica_8)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (https://www.reformagkh.ru/myhouse)	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroj.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	2
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	54,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	36,00 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	8,00 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	20,2; 15,8
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	18,40
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)

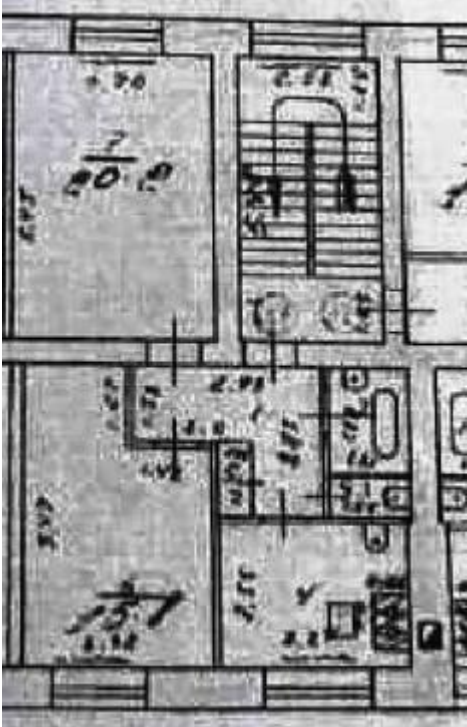
Описание Объекта оценки	
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

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

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Линолеум
Потолок	Потолочная плитка
Стены	Обои
Окна	ПВХ
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / МДФ
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Не требуются

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Болсуновская Дария Александровна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 31.03.2023
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	Для проживания

Описание планировки Объекта оценки

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки не соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	
Фактический план:	
Описание произведенного переоборудования (перепланировки)	Демонтирован деревянный шкаф №5
Возможность согласования / стоимость, руб.	Согласование возможно /10000
Возможность приведения в первоначальное состояние / стоимость, руб.	Возможно / 10000

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

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

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

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

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

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

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

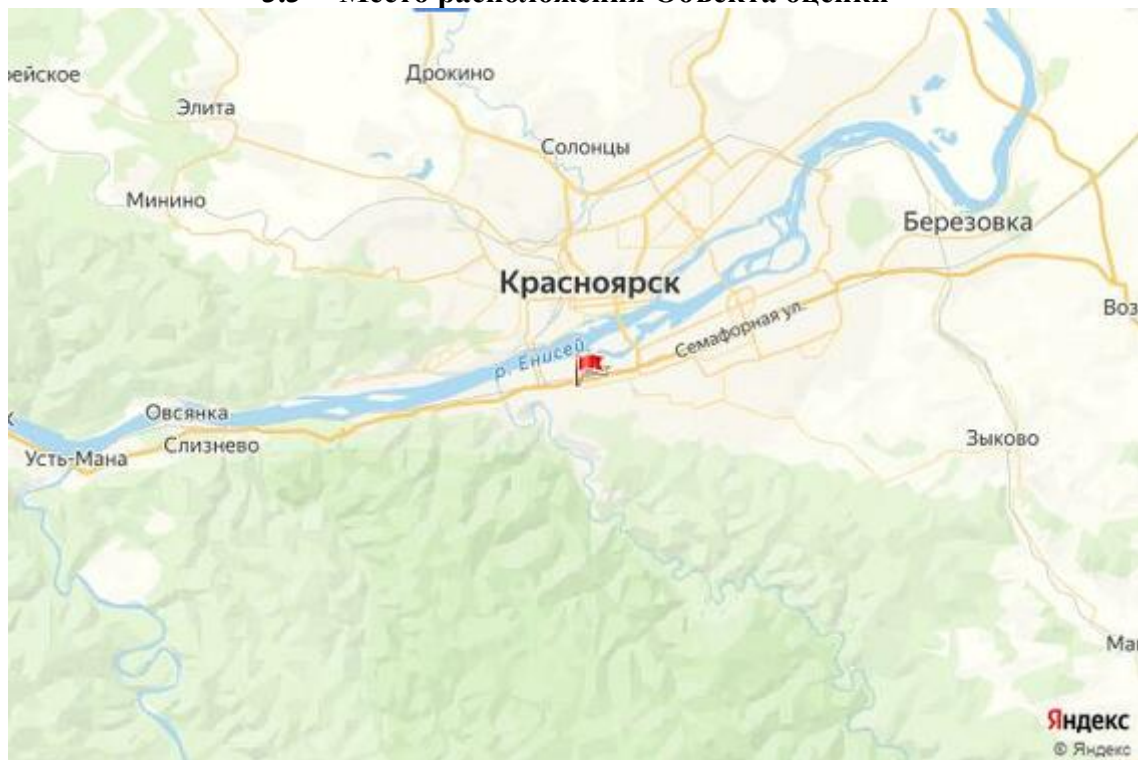
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	86	64	43%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 43%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Красноярский край, Красноярск, Медицинский пер, 8, кв 23	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Номер дома



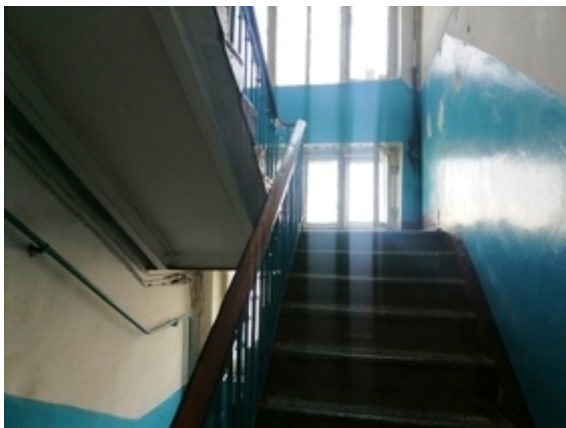
3. Придомовая территория



4. Вход в подъезд



5. Лестничный марш



6. Входная дверь



7. Входная дверь



8. Коридор пом. 1



9. Коридор пом. 1



10. Коридор пом. 1



11. Коридор пом. 1



12. Коридор пом. 1



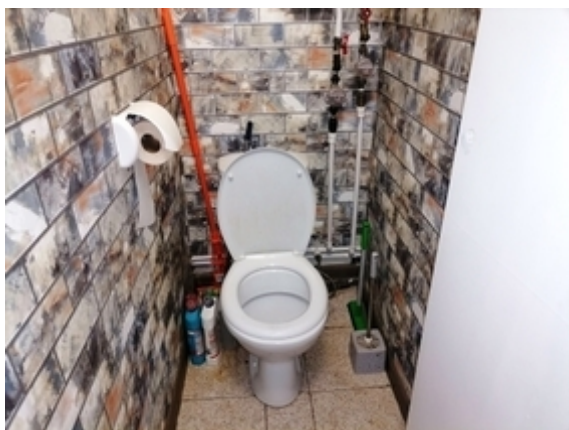
13. Ванная комната пом. 2



14. Ванная комната пом. 2



15. Туалет пом. 3



16. Кухня пом. 4



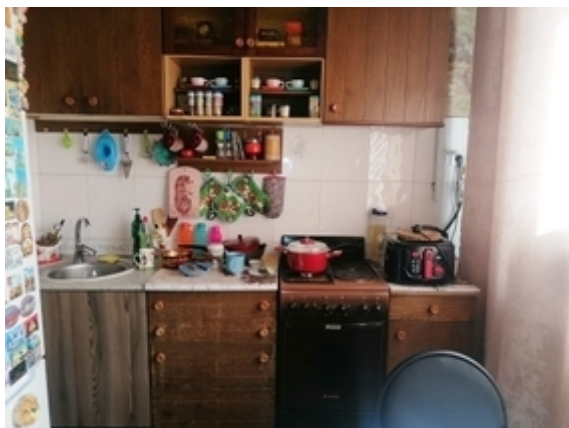
17. Кухня пом. 4



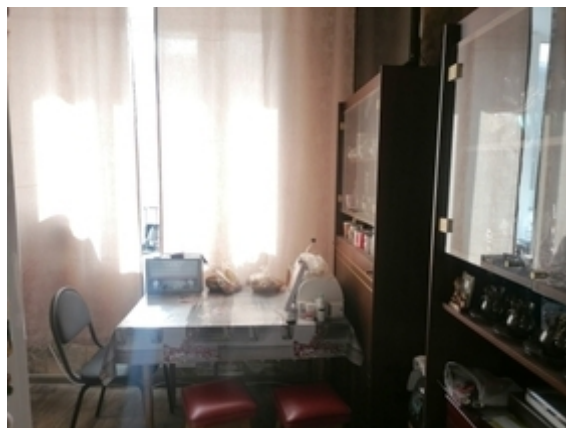
18. Кухня пом. 4



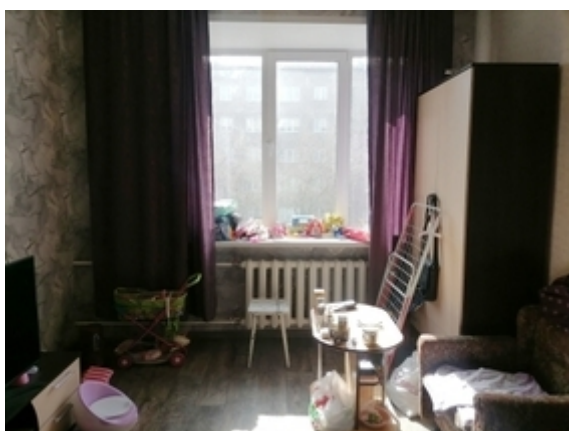
19. Кухня пом. 4



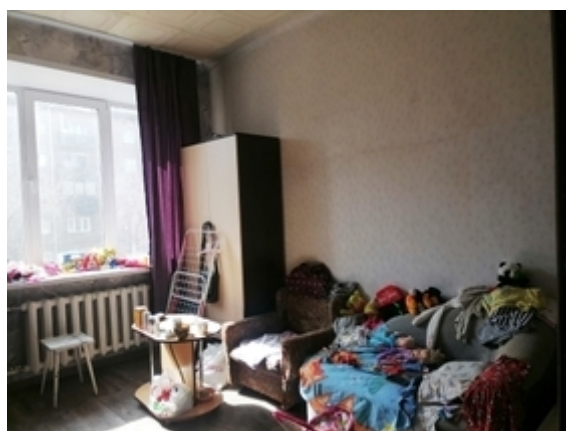
20. Кухня пом. 4



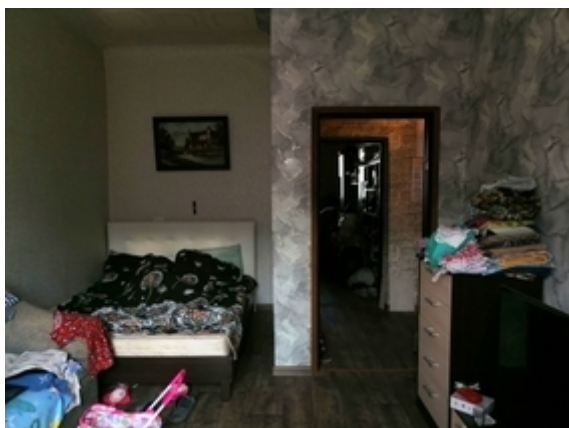
21. Жилая комната пом. 6



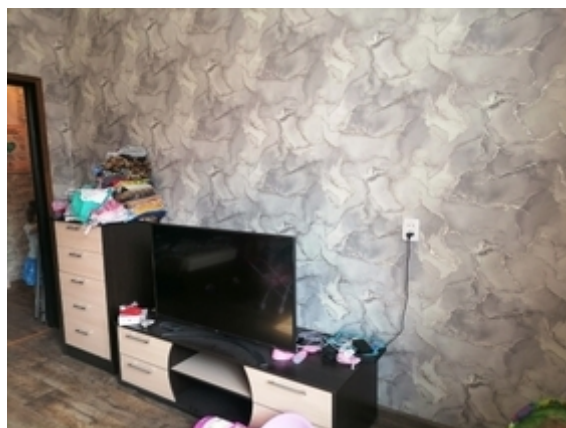
22. Жилая комната пом. 6



23. Жилая комната пом. 6



24. Жилая комната пом. 6



25. Жилая комната пом. 6



26. Жилая комната пом. 7



27. Жилая комната пом. 7



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

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

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

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

- рынок жилой недвижимости Красноярского края.

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

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/58bbe3c44b417b65618d1242b2119bf3/18012023.pdf>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней). Среднесуточный рост цен также замедлился до 0,021% после роста на 0,027%. В годовом выражении инфляция продолжила снижаться (до 11,57% г/г). Темпы продовольственной инфляции на отчетной неделе снизились (+0,22%) за счет замедления роста цен на плодоовощную продукцию (+2,95%) и околонулевого роста цен на остальные продукты питания (+0,01%). В сегменте услуг1 цены снизились (-0,08%) за счет дефляции в туристических услугах и замедления роста цен на регулируемые услуги. В секторе непродовольственных товаров рост цен возобновился (0,18%) за счет повышения цен на электро- и бытовые приборы

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска

остались практически без изменений (-6,2% г/г). Metallургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно. 1 Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. 2 сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–сентябрь 2022 г.³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

1. Классификация рынка недвижимости

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

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

2. Обзор рынка жилой недвижимости Красноярского края

(источник: <https://www.sibdom.ru/news/18795/>)

По данным портала «СИБДОМ», в январе 2023 года средняя цена предложения квартир на вторичном рынке Красноярска увеличилась на 1,44%.

Больше всего выросла цена предложения 2-комнатных и 1-комнатных квартир на 2,4 и 2% соответственно. При этом трехкомнатные подешевели на 1,2%. Средневзвешенная стоимость квадратного метра вторичных квартир в Красноярске на 1 февраля 2023 года составила 99 тысяч рублей.

Опять на рынок повлиял очередной негативный информационный фон, одни продавцы решили учесть риски увеличив цену предложения, другие наоборот спешили реализовать старое жилье и завершить покупку новой недвижимости. Опять эмоциональные качели, никак не связанные с реальным уровнем спроса. Мнение риэлторов о таком повышении цены мы приводили чуть ранее.

При этом на вторичном рынке удерживается высокая величина торга при заключении сделки в размере 8-10%.

Средневзвешенная цена квартир в новостройках в январе 2023 года увеличилась незначительно на 0,75% и составила 109 тысяч за квадратный метр. Небольшая корректировка средней цены в

новостройках была связана с изменением структуры предложения и стартом новых проектов в комфорт-классе, изменений в стоимость квадрата застройщики не вносили.

Хочется напомнить недавно подведенные итоги 2022 года на рынке недвижимости Красноярска.

В 2022 цены на рынке жилья росли уже чуть меньшими темпами, чем в предыдущие два года. По данным портала «СИБДОМ», за 2021 год рост цен на рынке новостроек Красноярска составил 23,1%, в 2022 году — 21,7%. Причем цены активно росли в первые 5 месяцев года, а дальше оставались примерно на одном уровне. Больше всего в новостройках подорожали однокомнатные квартиры — на 27,8%, студии — 25,2%, 2-комнатные — 25,4%, 3-комнатные — 12,1%, 4-комнатные подорожали на 11,8%.

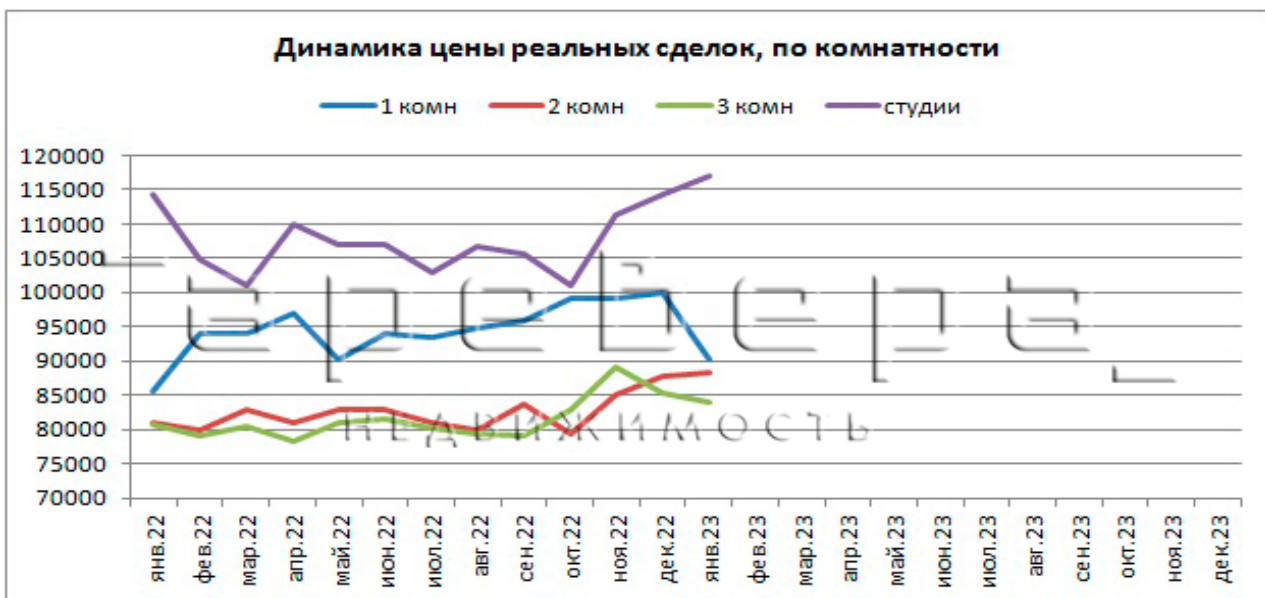
Что касается рынка вторичного жилья, то, средняя стоимость готовых квартир в Красноярске в 2022 году повысилась на 15,3%. При этом что в 2021 году она увеличилась на 21,6%, а по итогам 2020 года рост составил 14,6 %. Значительнее всего в 2022 году подорожали 3-комнатные квартиры, прибавив в цене 23 %, 4-комнатные – на 17,5%, 1-комнатные – на 15,8%, стоимость 2-комнатных выросла на 14,3 %.

По данным <https://arevera.ru/news/krasnoyarsk/nashe-mnenie-o-rynke-nedvizhimosti-krasnoyarska-na-15-fevralya-2023/>

В январе 2023 года традиционный спад продлился недолго, со второй половины месяца активность на рынке покупателей нами определялась на уровне сентября-октября, то есть выше среднего показателя. Но повышенный спрос на вторичном рынке упирался в отсутствие ликвидного предложения и по потребительским, и по ценовым характеристикам. Покупателям сложнее делать выбор в условиях «без выбора».

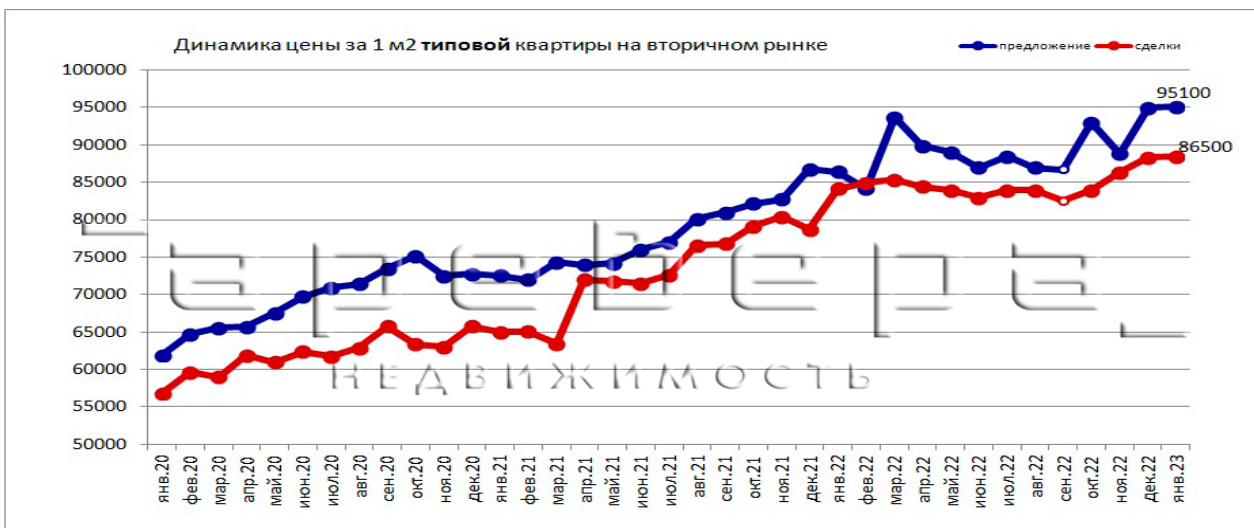


Наполняться база предложений начала в первые дни февраля. Собственники, по традиции, выходят на рынок с завышенным ценовым ожиданием. В реальности сделки происходят с коррекцией цены предложения в диапазоне от 4 до 15%. Есть сделки, когда цена продажи ниже от стартовой на 20%, такие квартиры чаще всего рекламируются более 3 месяцев. Но также есть единичные сделки, когда продавец получает сумму больше на 5-15%, когда квартира является уникальным предложением.



Квартиры продавались в январе в диапазоне:

	студия	1 комн	2 комн	3 комн
новая	117 000 за 1м2 2 300 – 3 250	99 400 за 1м2 3 150 – 4 600	101 900 за 1м2 3 500 – 5 900	80 200 за 1м2 4 300 – 8 500
улучш (в 9 эт)		2 900 – 3 400	3 000 – 5 000	4 100 – 6 100
хрущевка-ленингр		73 600 за 1м2 1 800 – 2 900	73 350 за 1м2 2 900 – 4 000	77 500 за 1м2 3 800 – 5 700
гостинка-комн	80 000 за 1м2 900 – 1 600			



Разрыв в ценах между квартирами на вторичном и новостройками в среднем до 15-20% поддерживает активность на вторичном рынке и формирует устойчивый интерес к ИЖС (индивидуальному жилищному строительству). И сегодня экспертами АРЕВЕРА-Недвижимость в партнерстве со строителями домов на земле и банками есть, что предложить покупателям: интересные проекты кирпичных домов площадью от 50 до 120 м2 и по привлекательным ценам от 4 500 000 до 10 500 000 рублей, а для желающих совершить покупку в ипотеку – выгодные условия кредитования.

Еще одним моментом, оказывающим влияние на рынок недвижимости, является ключевая ставка ЦБ РФ, которая осталась без изменения – 7,5%, но как следует из комментариев регулятора: «возросла вероятность того, что может понадобиться некоторое повышение ставки, чтобы в 2024 г. инфляция соответствовала цели вблизи 4%». А это значит, что покупателям ждать «дешевой» ипотеки не стоит, а для продавцов это означает, что нет предпосылок для высокого спроса, подкрепляемого низкой ставкой по ипотеке.

Наши специалисты по продажам всегда готовы решать задачи для своего клиента, с наименьшими затратами и наибольшей выгодой.

Итоги

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/58bbe3c44b417b65618d1242b2119bf3/18012023.pdf>;

<https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней).

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г, рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м. В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г. В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м). В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы

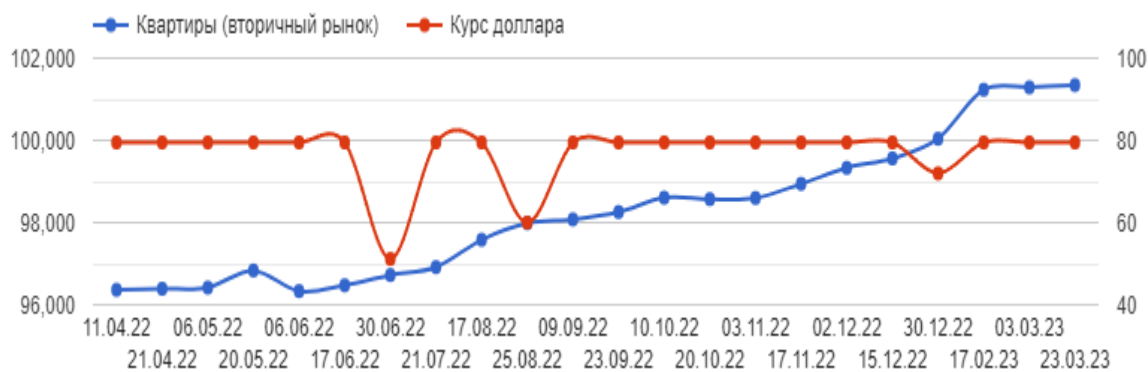
Состояние неопределённости и тревоги в конце 1 квартала 2022 года сменилось пониманием того, что рынок недвижимости будет развиваться и дальше. За ценовым шоком, который застал

врасплох покупателей недвижимости в 1 полугодии текущего года, последовала покупательская осознанность — придется принять действующую реальность.

Стоимость недвижимости в Российской Федерации в первом полугодии текущего года увеличилась на 25%, растущая динамика сохранится и до конца года. Однако, стоимость жилья в 2023 году, как ожидают аналитики, должна снизиться на 10-12%: у людей просто-напросто уменьшится уровень доходов, а в свою очередь застройщикам и продавцам на вторичном рынке необходимо будет сохранить и даже увеличить предложение на недвижимость. При этом сохранится динамика «уменьшения» квартир — студии останутся приоритетным жильем. Возможная стабилизация цен в 2023 потянет за собой и увеличение количества сделок в следующем году.

За последние годы существенно увеличилась доля ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле населения. Несмотря на окончание льготной ипотечной программы в конце 2022 года, в случае если установленные макроэкономические показатели не будут достигнуты, государство в сотрудничестве с банками будет предпринимать попытки введения дополнительных программ, направленных на стимулирование спроса на первичном и вторичном рынке.

Доля ввода объектов индивидуального жилищного строительства в объеме новостроек достигла рекордных показателей — 63% на 1 полугодие 2022 года. В перспективе двух лет прогнозируется увеличение его до 65%. Положительная динамика стоит на трех основных китах: удаленный режим работ, который пришелся по душе многим работникам и работодателям, льготная ипотека, дачная амнистия. Реализация новых программ должна позволить достичь как минимум уровня ввода объектов в эксплуатацию в размере как минимум 70 млн м² к 2030 году. По данным сайта <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
23 марта 2023	100071.8	+0.02%	101344.87	+0.05%	78.9581	+1.93%
03 марта 2023	100053.7	-0.17%	101290.28	+0.06%	75.4729	+0.94%
17 февраля 2023	100228.7	+0%	101231.88		74.7638	+5.86%
06 февраля 2023	100228.7	+0%	0		70.3847	+2.44%
18 января 2023	100228.7	+0.01%	0		68.6644	-4.83%
30 декабря 2022	100215.9	+0.02%	100040.1	+0.48%	71.9778	+11.97%
15 декабря 2022	100197.8	-0.04%	99581.3	+0.23%	83.359	+3.49%
02 декабря 2022	100236.3	+0.08%	99331	+0.39%	81.1479	+1.31%
17 ноября 2022	100159.2	+0.02%	98942.4	+0.35%	80.3484	-2.1%
03 ноября 2022	100138.8	+0%	98598.3	+0.03%	81.6175	+0.04%
20 октября 2022	100138.8	-0.02%	98570.9	-0.04%	81.5905	+0.56%
10 октября 2022	100159.2	+0.13%	98808.2	+0.35%	81.2475	+2.31%
23 сентября 2022	100031.4	-1.25%	98257.2	+0.18%	59.8318	-1.62%
09 сентября 2022	101282.2	+1.35%	98077.3	+0.09%	60.801	+1.32%
25 августа 2022	99913	+0.39%	97985.7	+0.41%	59.9974	-2.38%
17 августа 2022	99519.1	+5.3%	97581.8	+0.88%	61.4247	+10.71%
21 июля 2022	94247	+0.12%	96916.4	+0.2%	54.8491	+6.73%
30 июня 2022	94133.7	-0.31%	96724.3	+0.26%	51.158	-11.16%
17 июня 2022	94426.4	+1.35%	96474.2	+0.15%	56.8891	-8.96%
06 июня 2022	93154.1	+0.02%	96334.15	-0.52%	61.9859	-0.71%
20 мая 2022	93135.5	+0.18%	96835	+0.43%	62.4031	-8.15%
06 мая 2022	92968	-0.21%	96418.5	+0.03%	66.2378	-16.37%
21 апреля 2022	93159.5	+0.22%	96390.2	+0.03%	77.0809	+2.89%
11 апреля 2022	92958.3		96363.9		74.8501	

3. Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 жилого помещения.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

6.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат 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.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

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

6.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обзывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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 применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

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 объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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.

Характерным признаком рынка недвижимости России на дату проведения оценки является отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации о регистрируемых сделках. Поэтому, для определения рыночных стоимостей Объектов оценки, в качестве основной информации Оценщиками были проанализированы материалы независимых порталов о недвижимости: <http://www.avito.ru/krasnoyarsk/nedvizhmost>, www.kn.gilcom.ru и др., информация еже-недельника «Недвижимость Красноярья и собственные наблюдения оценщиков.

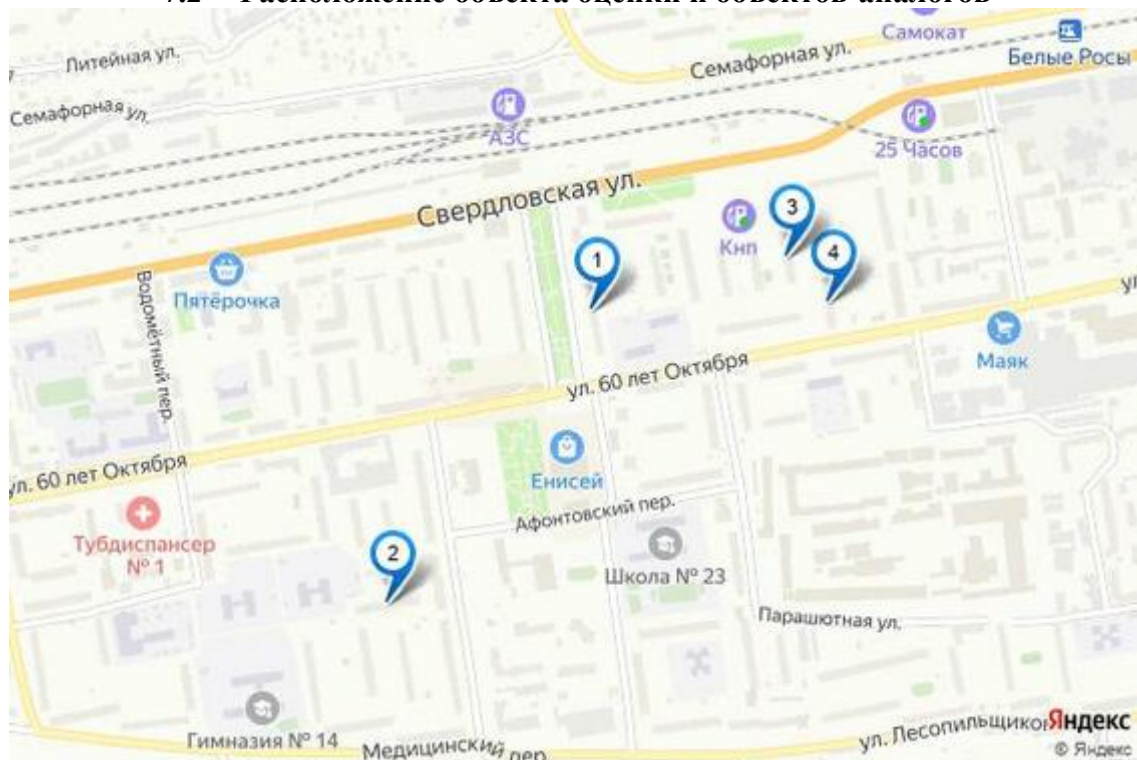
Так как объект оценки является квартирой индивидуальной планировки, и не имеет схожих по площади аналогичных двухкомнатных квартир, оценщиком было принято решение, сравнивать объект оценки с квартирами схожими по параметрам.

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 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловская, д 33а	Красноярск, г Красноярск, Медицинский пер, д 33	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловская, д 23	Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51	Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_46m_25et._2936118536	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/flat/285430348/	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_46m_55et._2944301177	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_451m_25et._2370977942	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_45m_55et._2872903979
Контактная информация	89832900968	+7 965 890-97-57	89835002613	89832902824	89832803301
Цена предложения, руб.	4 300 000	3 850 000	3 800 000	3 600 000	3 700 000
Цена за 1 кв. м, руб.	93 478	87 699	82 609	79 823	82 222
Населенный пункт	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	2	3	5	2	5
Площадь, кв. м	46,00	43,90	46,00	45,10	45,00
Площадь кухни	7,00	6,00	6,00	6,20	6,00
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Красноярский край, Красноярск, Медицинский пер, 8, кв 23	Объект оценки
1	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловская, д 33а	1
2	Красноярск, г Красноярск, Медицинский пер, д 33	2
3	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловская, д 23	3
4	Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51 Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51	4, 5

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Корректировка по условиям торга учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. В то же время, данная скидка ни в какой сделке официально не фиксируется, тем более для сделок с достаточно большим количеством объектов жилой недвижимости. Ссылка на мнение риэлтерских фирм не может быть достоверной информацией, так как документально подтвержденной величины этой скидки нельзя получить. Исходя из выше сказанного, не противореча Федеральным стандартам оценки ФСО 1-3, По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г Квартиры. Лейфер Л.А.Оценщиком принята корректировка в размере -5%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	3,8%	9,1%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	3,0%	7,7%
3. Массовое современное жилье	4,7%	2,5%	6,8%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,7%	8,0%

Корректировка на населенный пункт.

Объект оценки как и все объекты аналоги расположен в городе Красноярске, соответственно корректировка не применялась. По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, и аналоги оказывает влияние на стоимость квартиры. По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Ко всем объектам-аналогам принята корректировка +3%.

Корректировка на этаж.

Данная корректировка при независимой оценке квартиры отражает влияние на ее стоимость в зависимости от расположения в здании, на первом или последнем этажах. По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

Матрица коэффициентов

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

К аналогам №3 и №5 принята корректировка в размере +2%, так как они расположены на последних этажах.

Корректировка на общую площадь.

Объекты большой площади сложнее реализуются на рынке недвижимости и их стоимость ниже стоимости объектов небольшой площади в пересчете на один квадратный метр. По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

Расчет поправки выполняется по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_o/S_a)^{K_t - 1}$$

Где: $K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

S_o – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

K_t – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения), рекомендуемый коэффициент для жилой недвижимости (-0,16).

На основе полученной зависимости Оценщиком была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв.м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв.м разницы в площади.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных полученных По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%.

Ко всем объектам-аналогам принята корректировка в размере -2%.

Корректировка на местоположение.

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями и автобусными остановками, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п. По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А

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. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены 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. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. 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, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение 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:

4 056 835 (четыре миллиона пятьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки									
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4		Аналог № 5	
Адрес	Красноярский край, Красноярск, Медицинский пер, 8, кв 23	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловск ая, д 33а	0,0%	Красноярск, г Красноярск, Медицинск ий пер, д 33	0,0%	Красноярск, г Красноярск, ул Свердловск ая, д 23	0,0%	Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51	0,0%	Красноярск, г Красноярск, ул 60 лет Октября, д 51	0,0%
Цена предложения, руб.	—	4 300 000		3 850 000		3 800 000		3 600 000		3 700 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	93 478		87 699		82 609		79 823		82 222	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	88 804		83 314		78 478		75 831		78 111	
Населенный пункт	—	Красноярск ий край, Красноярск	0,0%	Красноярск ий край, Красноярск	0,0%	Красноярск ий край, Красноярск	0,0%	Красноярск ий край, Красноярск	0,0%	Красноярск ий край, Красноярск	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Панель	3,0%	Панель	3,0%	Панель	3,0%	Панель	3,0%	Панель	3,0%
Этаж	2	2	0,0%	3	0,0%	5	2,0%	2	0,0%	5	2,0%
Площадь, кв. м	54,40	46,00	-2,6%	43,90	-3,4%	46,00	-2,6%	45,10	-3,0%	45,00	-3,0%
Площадь кухни, кв. м	8,00	7,00	0,0%	6,00	0,0%	6,00	0,0%	6,20	0,0%	6,00	0,0%
Летние помещения		Балкон	-2,0%	Балкон	-2,0%	Балкон	-2,0%	Балкон	-2,0%	Балкон	-2,0%
Общая процентная поправка		-6,6%		-7,4%		-4,6%		-7,0%		-5,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Отличное (еврремонт)	-11 000	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметическ ий ремонт	0	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		76 309		76 210		73 809		74 235		73 111	
Весовые коэффициенты		0.2037		0.2037		0.1944		0.2037		0.1945	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.										74 758	
Стоимость Объекта оценки, руб.										4 066 835	
Сумма на согласование перепланировки, руб.										10000	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.										4 056 835	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся 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.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её 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.

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 056 835	1,0	4 057 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Профессионал"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23, составляет: 4 057 000 (четыре миллиона пятьдесят семь тысяч) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 70 644 до 75 374 рублей.

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

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

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

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

Учет фактора стоимости денег во времени

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

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

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

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

С_у – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

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

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

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

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

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

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

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

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

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

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

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

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

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

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

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

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

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

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	11,60
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,9%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	17,50

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

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

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные

покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

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

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

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

$$K_{\text{Э}} = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

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

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
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: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	4 057 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		17,50
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	3 345 000

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23, составляет: **3 345 000 (три миллиона триста сорок пять тысяч) рублей**.

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, 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 может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Разворот паспорта (1 стр);
- Техническая документация;
- Документы-основания;

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».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) 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).

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.

12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 августа 2007 года
дата включения в реестр

700
№ согласно реестра

**Паничкин
Роман Вячеславович**
паспорт 0402 570263, выдан УВД Свердловского района
г. Красноярск 13.11.2002 г., код подразделения 242-008,
зарегистрирован: г. Красноярск, ул. 9 Мая, д. 30, кв. 40

является членом
**Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»


Н.Н.Бабичева

ПОЛИС № 037-073-008716/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 037-073-008716/22 от 18.04.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Паничкин Роман Вячеславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	660077, г. Красноярск, ул. Авиаторов, дом 21, квартира 51
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО КАЖДОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот и 00/100) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p><i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</i></p> <p><i>В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право:</i></p> <p><i>расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке</i></p> <p><i>или</i></p> <p><i>отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i></p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «24» мая 2022 г. по «23» мая 2023 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p><i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</i></p> <p><i>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</i></p> <p><i>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i></p>

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"

Директор отделения в г. Красноярске

Новикова С.И.

Действующий на основании Доверенности № 346/22 от 18.04.2022 г.

М.П.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028062-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Паничкину Роману Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

АО «СПАРКО» Москва, 2021 г., - 61, 13 и 872.



№ 5533 от 16.11.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Профессионал» о том, что Паничкин Роман Вячеславович является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 27.08.2007 за регистрационным № 700.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
028062-1	18.08.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	18.08.2021-18.08.2024		
012214-1	17.05.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	17.05.2018-17.05.2021		срок действия продлен до 17.09.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
011861-2	10.05.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.05.2018-10.05.2021		срок действия продлен до 10.09.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» ноября 2021.

Дата составления выписки «16» ноября 2021

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru



ПОЛИС № 037-073-008717/22
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и
причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 037-073-008717/22 от 18.04.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" (073), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovoye-pravila-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Профессионал»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	660077, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Добровольческой бригады, д. 2, помещение 329
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО КАЖДОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, согласно договору страхования № 037-073-008717/22 от 18.04.2022 г. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «24» мая 2022 г. по «23» мая 2023 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	<i>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</i>

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Директор отделения в г. Красноярске



/ Новикова С.И. /

Действующий на основании Доверенности
№ 347/22 от 18.04.2022 г.
М.П.

Общество с ограниченной ответственностью
«Профессионал»

Юридический адрес: 660077, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, дом 2, помещение 329, ИНН 2465100805, КПП 246501001, ОГРН 1062465065288, Р/счет 40702810231000040094 в Красноярском отделении № 8646 ПАО Сбербанк г. Красноярск, БИК 040407627, Кор/ счет 3010181080000000627, тел. 8 (391) 255-35-00, e-mail: prof.dom@mail

Справка

В рамках актуализации данных об оценщиках, сообщаем сведения о штатных оценщиках ООО «Профессионал», работающих в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 01.09.1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	Образование, иная информация.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах и их вклад в работу по оценке объекта оценки.	Лавриенко Вячеслав Николаевич. Стаж оценочной деятельности 15 лет. Высшее образование, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912874 от 14.11.2006г., ГОУ ВПО «Государственный университет цветных металлов и золота по программе «Оценка предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат № 020725-1 от «04» июня 2021 года в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Ответственность оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», Полис № 037073-008715/22 страхования ответственности оценщика к Договору страхования гражданской ответственности оценщика № 037-073-008715/22 от «18» апреля 2022 г., срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 г., страховая сумма 30000000 (Тридцать миллионов) рублей. Свидетельство: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), реестровый номер № 699, дата включения в реестр 27.08.2007 г.
Информация об оценщиках, работающих на основании трудового договора.	Паничкин Роман Вячеславович. Стаж оценочной деятельности 15 лет. Высшее образование, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 912868 от 14.11.2006 г., выдан ГОУ ВПО «Государственный университет цветных металлов и золота», по программе «Оценка предприятия (бизнеса)», Квалификационный аттестат № 028062-1 от «18» августа 2021 года в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Ответственность оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», Полис № 037-073-008716/22 страхования ответственности оценщика к Договору страхования гражданской ответственности оценщика № 037-073-008716/22 от «18» апреля 2022 г., срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 г., страховая сумма 30000000 (Тридцать миллионов) рублей. Свидетельство: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), реестровый № 700, дата включения в реестр 27.08.2007 г.




 Паничкина И.А.

13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.03.2023г.	
Кадастровый номер:	24-50-0700216-55
Номер кадастрового квартала:	24-50-0700216
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 24-50-0000000-0-4665/10
Местоположение:	Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23
Площадь, м ² :	54,4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2117888,77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24-50-0700216-30
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мивина Юлия Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Болсуновской Дарьи Александровны

	 <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;"><small>Сертификат: 3048701403451970441834848474 Издан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2012 по 15.08.2023</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2 Лист 2

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


Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
31.03.2023г.		
Кадастровый номер:	24:50:0700216:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Болсуевская Дария Александровна, 11.04.1991, гор. Красноярск, Российская Федерация, СНИЛС 150-383-761 52 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 11 №087798, выдан 26.04.2011, Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Свердловском р-не гор. Красноярск 660078, край. Красноярский, г. Красноярск, пер. Медицинский, д. 8, кв. 23
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 24:50:0700216:55-24/095/2023-5 31.03.2023 04:58:30
3	Документы-основания	3.1 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 30.03.2023 Документ нотариально удостоверен: 30.03.2023 Минина Ю. Ю. 24/48-н/24-2023-1-239 Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан, выдан 01.02.2010 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 26.06.2013 Документ нотариально удостоверен: 26.06.2013 Багрий Г.А. 2сп-564
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	31.03.2023 04:58:30
	номер государственной регистрации:	24:50:0700216:55-24/095/2023-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.07.2020 242 месяца с даты предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Женского Финансирования", ИНН: 7709056550, ОГРН: 1027739098639

	 <p>документ подписан электронной подписью</p>	
полное наименование должности	<p>Сергей Ю. ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПЬЮТЕРНАЯ КОМПАНИЯ Ведущий ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность с 17.03.2022 по 31.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Лист 3

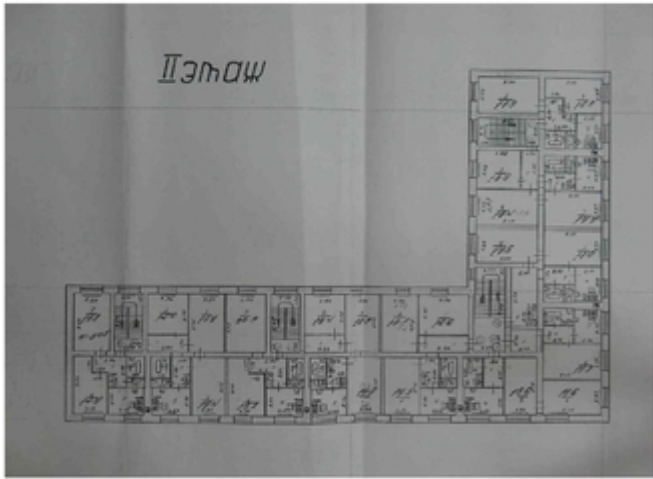
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
31.03.2023г.	
Кадастровый номер:	24:50:0700216:55
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 15.07.2020 Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 30.03.2023 Документ нотариально удостоверен: 30.03.2023 Минина Ю. Ю. 24/48-н/24-2023-1-239
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об утратившем залогу и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивающей документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ЮН419046САЕВР04АМКСРАДВАТ Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2021 по 31.08.2023	инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

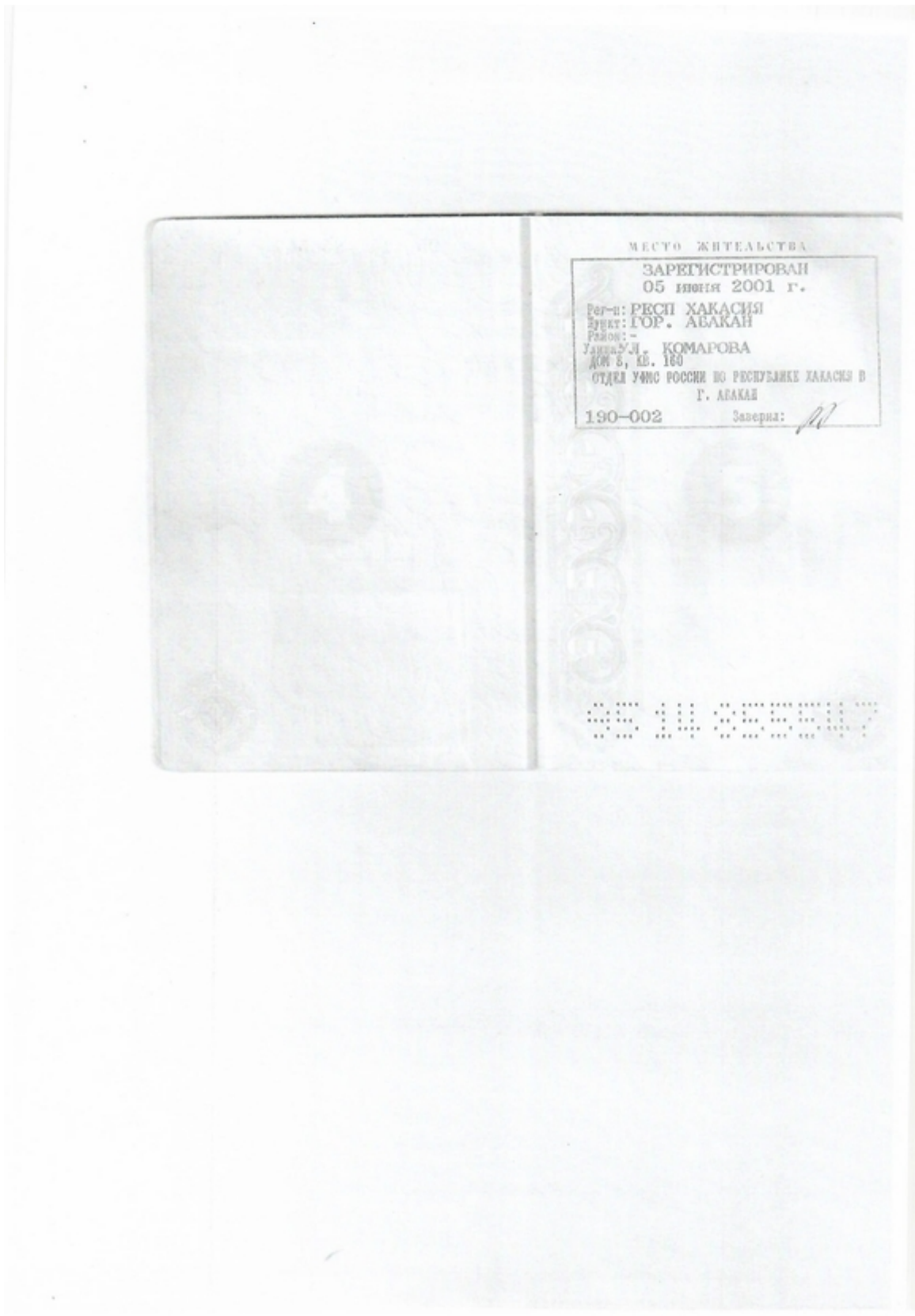
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.03.2023г.			
Кадастровый номер: 24:50:0700216:55		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ЮН419046САЕВР04МАКСАДВАТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.04.2023 по 13.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Разворот паспорта (1 стр)



Разворот паспорта (1 стр)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 03 декабря 2012 г.

Кадастровый номер: 24-50-0700216-55
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 24-50-0000000-0-4665/10

1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 24-50-0700216-30
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
 1.3. Общая площадь помещения: 54,4 кв.м
 1.4

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Красноярский край	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Красноярск
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	пер
	Наименование	Медвинский
Номер дома	8	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	23	
Иное описание местонахождения	Красноярский край, г. Красноярск, пер. Медвинский, д. 8, кв. 23	

1.5. Назначение помещения: жилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
 —
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
 —
 1.10. Примечание:
 Регистрационный номер запроса 24-0-1-73/4000/2012-35826

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

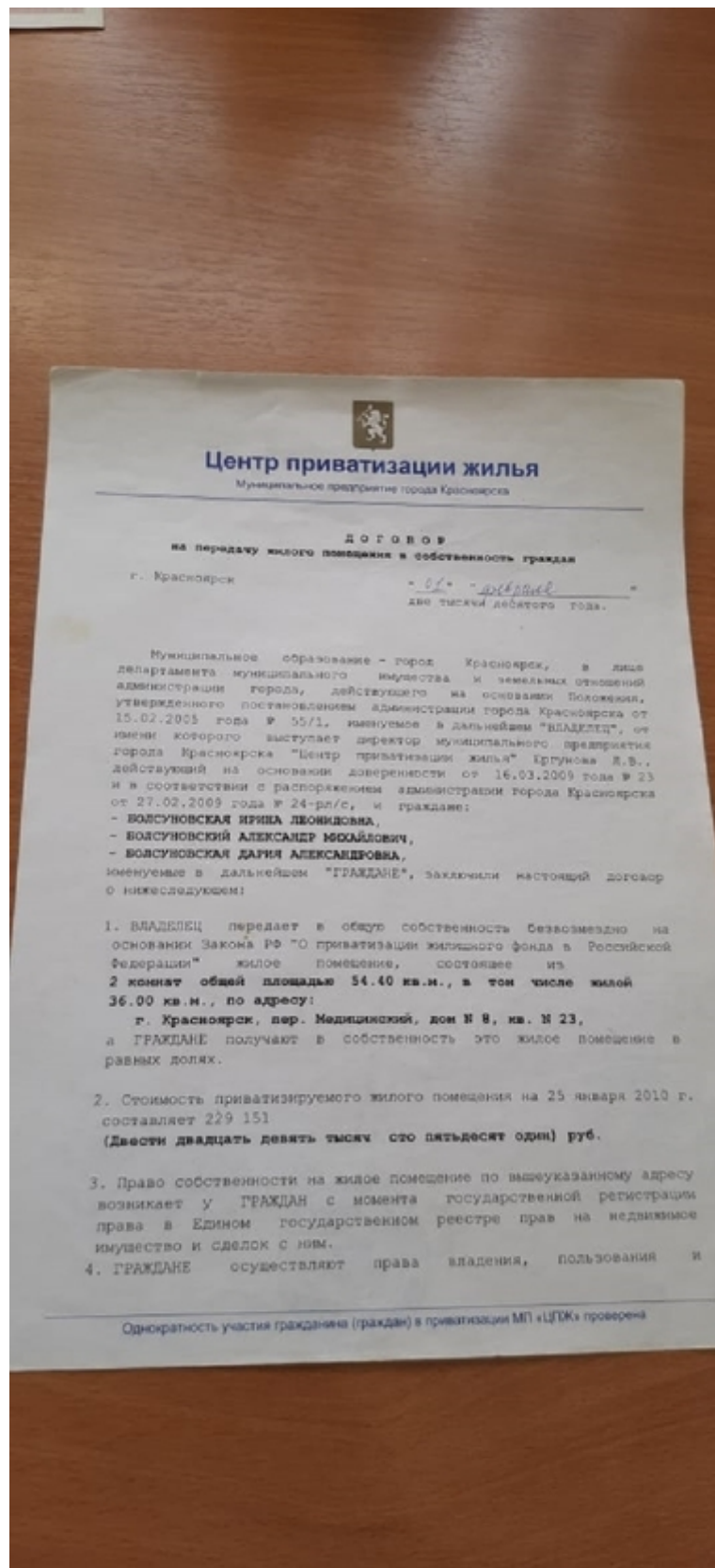
Инженер II категории отдела по г. Красноярску
 (полное наименование должности)

О. Ю. Лунина
 (подпись, фамилия)

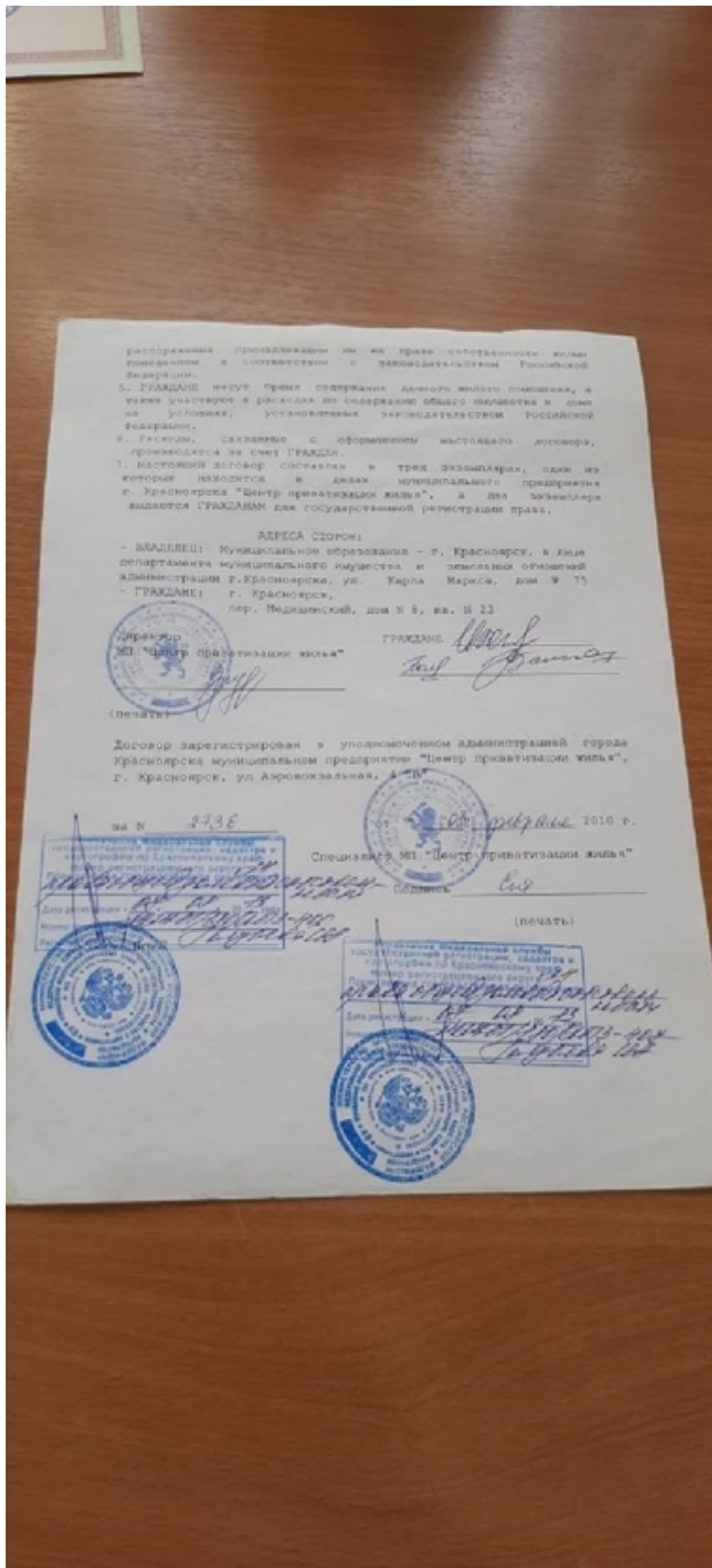


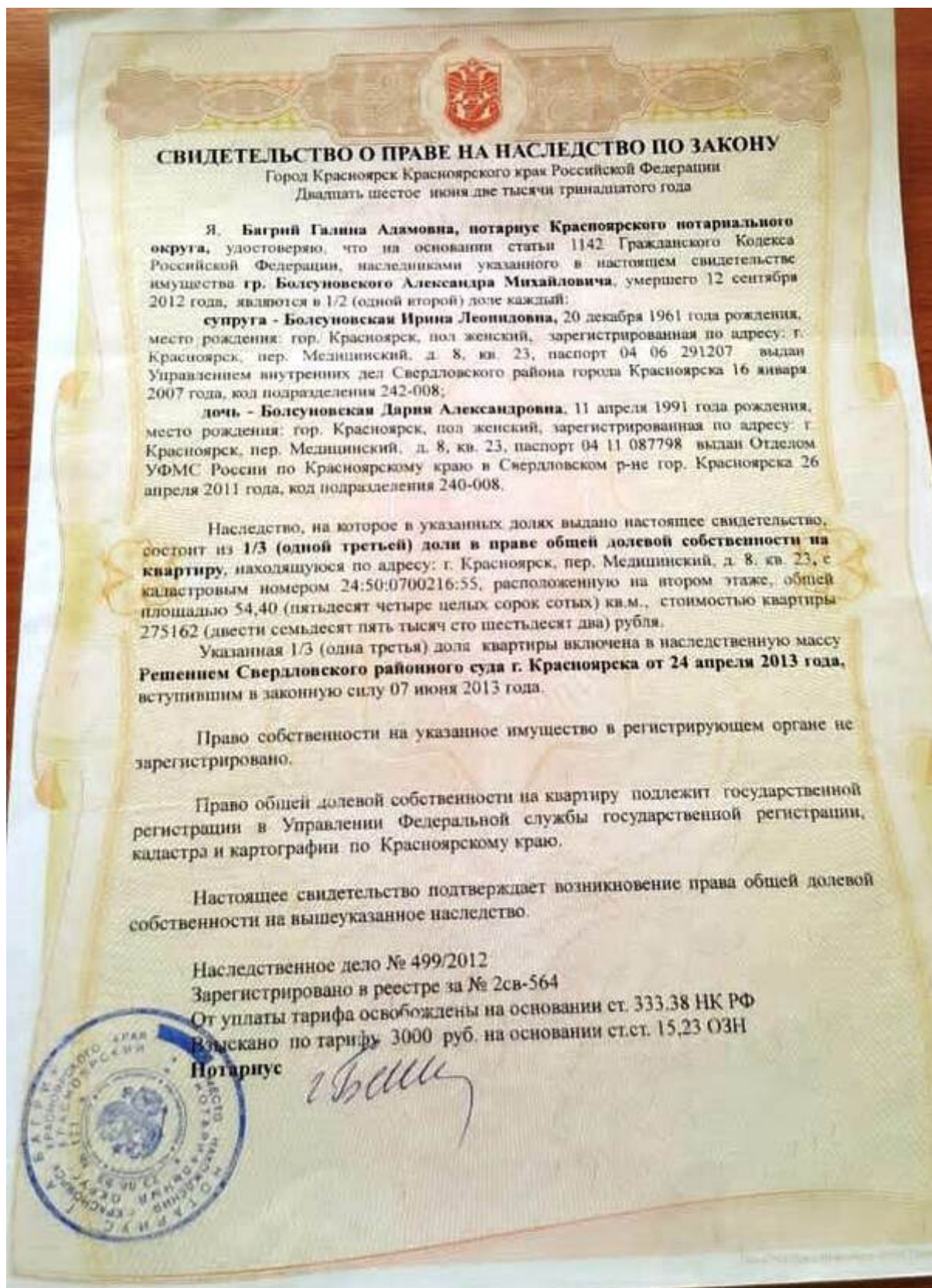


Документы-основания



Документы-основания



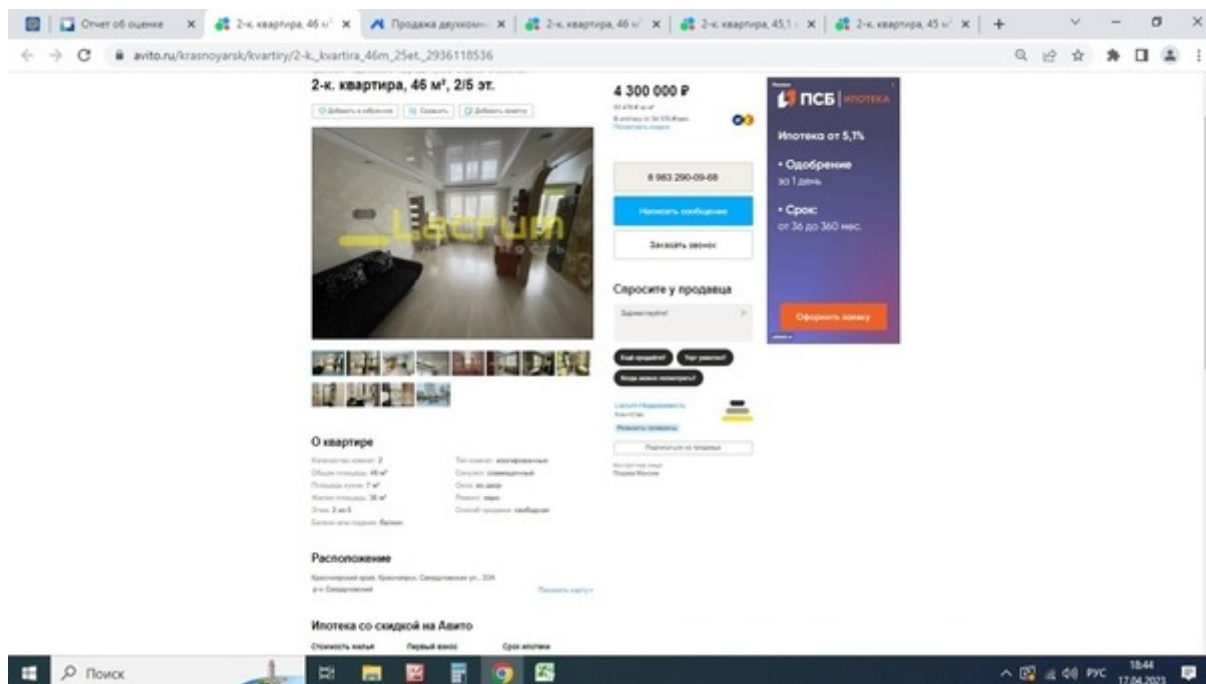


Документы-основания

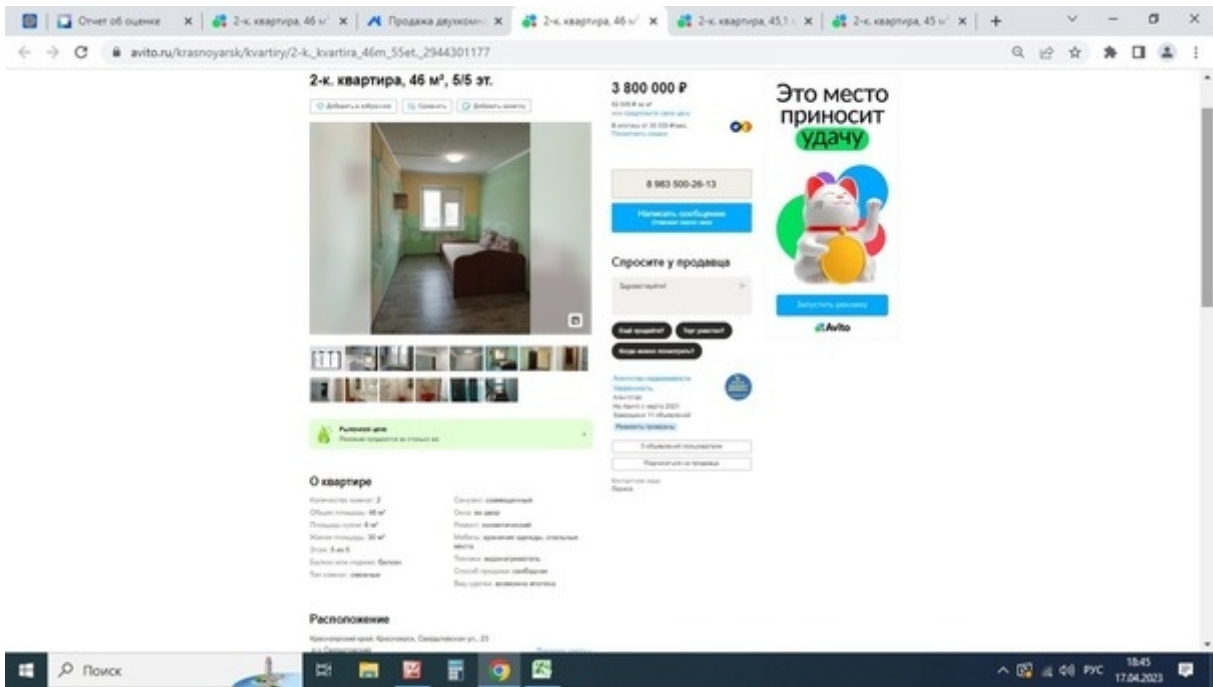


14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

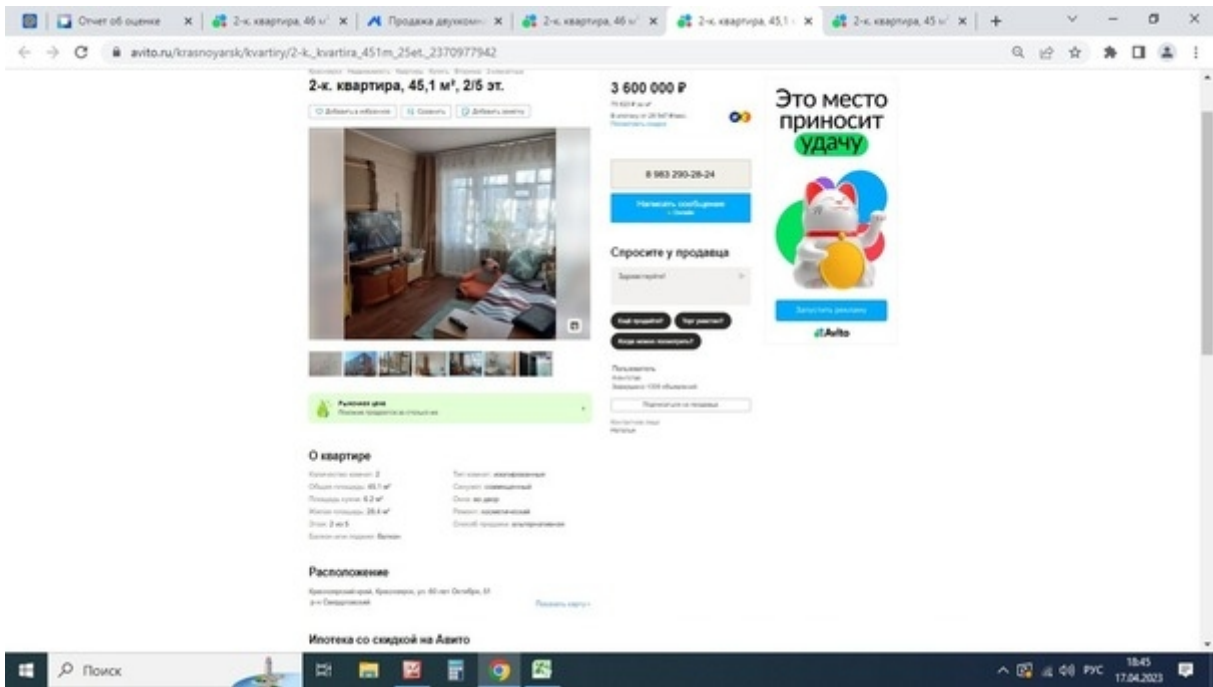
Аналог 1



Аналог 3



Аналог 4



Аналог 5

