

ОДОБРЕНО

Заключение к отчету № 2432-КВ/25 от 11.11.2025

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН null присвоен null, место нахождения: -.
Заемщик	Козлов Сергей Александрович.
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ" Почтовый адрес: 660058, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Деповская 15, 6 этаж. ИНН 2465258366, ОГРН 1112468049209, дата присвоения: 18.08.2011 г. Полис страхования оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦ № 3174562 от 17.07.2025 г., выдан ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО"ЕВРОИНС". Срок действия с 20.07.2025 г. по 19.07.2026 г. Страховая сумма - 100 000 000 руб.
Основание проведения оценки	Договор № Заказ на проведение оценки от 10.11.2025 г.
Оценку проводили	Оценщик: Ильина Надежда Николаевна Член СРО "СОЮЗ", Частное образовательное учреждение высшего образования «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом 542412395654 рег. Номер 427 от 11.09.2020 г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ № 3132744 от 24.04.2025 г., выдан Красноярский филиал ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» . Срок действия полиса с 29.04.2025 г. по 26.04.2026 г. Страховая сумма - 5 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	трехкомнатная квартира общей площадью 70,50 кв. м, расположенная на 20-м этаже двадцатистеизэтажного кирпичного дома
Место нахождения (адрес)	Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Адрес по ФИАС/ По заданию	г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	10.11.2025
Дата оценки	10.11.2025
Дата составления Отчета	11.11.2025

Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 160 000 (восемь миллионов сто шестьдесят тысяч)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	6 797 000 (шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI, 7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты СРО "СОЮЗ".

Заклучение и Отчет утвердил:

Оценщик
Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

Ильина Надежда Николаевна

Генеральный директор
Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

Ильина Надежда Николаевна

Документ подписан УКЭП и передан через ПО «Банк-Оценщик»		
Организация, подписант	Сертификат, владелец	Дата подписания
Ильина Надежда Николаевна	6BFD1E4D00030009E7F8 Ильина Надежда Николаевна	2025-11-11 Подпись соответствует файлу
Ильина Надежда Николаевна ООО "ОК "ПАРИТЕТЬ"	22E72A90008B3F49D4455261F18E8F8F9 Ильина Надежда Николаевна, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	2025-11-11 Подпись соответствует файлу

Заключение к отчету № 2432-КВ/25 от 11.11.2025

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН null присвоен null, место нахождения: -.
Заемщик	Козлов Сергей Александрович.
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ" Почтовый адрес: 660058, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Деповская 15, 6 этаж. ИНН 2465258366, ОГРН 1112468049209, дата присвоения: 18.08.2011 г. Полис страхования оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦ № 3174562 от 17.07.2025 г., выдан ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО"ЕВРОИНС". Срок действия с 20.07.2025 г. по 19.07.2026 г. Страховая сумма – 100 000 000 руб.
Основание проведения оценки	Договор № Заказ на проведение оценки от 10.11.2025 г.
Оценку проводили	Оценщик: <u>Ильина Надежда Николаевна</u> Член СРО "СОЮЗ". Частное образовательное учреждение высшего образования «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом 542412395654 рег. Номер 427 от 11.09.2020 г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ № 3132744 от 24.04.2025 г., выдан Красноярский филиал ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» . Срок действия полиса с 29.04.2025 г. по 26.04.2026 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	трехкомнатная квартира общей площадью 70,50 кв. м, расположенная на 20-м этаже двадцатishестиэтажного кирпичного дома
Место нахождения (адрес)	Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Адрес по ФИАС/ По заданию	г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	10.11.2025
Дата оценки	10.11.2025
Дата составления Отчета	11.11.2025

Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 160 000 (восемь миллионов сто шестьдесят тысяч)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	6 797 000 (шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI,7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты СРО "СОЮЗ".

Заключение и Отчет утвердил:

Оценщик
Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

Ильина Надежда Николаевна

Генеральный директор
Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ"

Ильина Надежда Николаевна

Документ подписан УКЭП и передан через ПО «Банк-Оценщик»		
Организация, подписант	Сертификат, владелец	Дата подписания
Ильина Надежда Николаевна	6BFD1E4D00030009E7F8	2025-11-11
Ильина Надежда Николаевна	Ильина Надежда Николаевна	Подпись соответствует файлу
Ильина Надежда Николаевна	22E72A90008B3F49D4455261F18E8F8F9	2025-11-11
ООО "ОК "ПАРИТЕТЪ"	Ильина Надежда Николаевна, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Подпись соответствует файлу



Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная Компания «ПаритетЪ»

ОГРН 1112468049209 от 18.08.2011г., ИНН 2465258366, КПП 246301001
Факт. адрес: 660038, г. Красноярск, ул. Деловая, 15, 6 этаж
Юр. адрес: 660130, г. Красноярск, ул. Гусарова 50, пом. 13
Р/с 40702810911740004561 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),
БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Контакты: okparitet.ru, okparitet@mail.ru, +7(391)2728173

«УТВЕРЖДАЮ»



Генеральный директор

Ильина Н.Н.

2025 года

ОТЧЕТ № 2432-КВ/25

об оценке квартиры

Адрес: Российская Федерация, Красноярский
край, городской округ город Красноярск,
город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д,
квартира 220

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Красноярск,
ул Дудинская, д 2д, кв 220

Дата определения стоимости: 10.11.2025

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Козлов Сергей Александрович

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

Дата составления: 11.11.2025

Красноярск • 2025





Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	6
1.4	Основные факты и выводы	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки	9
3.2	Определение физического износа здания	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотоматериалы	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
	Средняя стоимость в динамике за последний год	27
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	30
7.1	Основные этапы процесса оценки	30
7.2	Основные понятия и терминология	30
7.3	Выбор подходов к оценке	31
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 36	36
8.1	Выбор объектов-аналогов	36
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	38
8.3	Обоснование корректировок	39
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	49
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	51
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	55
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	56
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	58
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	67
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	78
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
17	Приложение 5	99



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 70,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 70,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220 Кадастровый/условный номер: 24:50:0400136:2631
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на проведение оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, 268 от 17.05.2022
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается 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; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	10.11.2025
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	1. Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение в соответствии с заданием на оценку. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки принято согласно заданию на оценку.
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на	Отсутствуют



Параметр	Значение
оценку	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость могут быть применены только для определения стоимости Объекта оценки для банкротства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Отсутствуют.
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение в соответствии с заданием на оценку. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки принято согласно заданию на оценку.
Препятствия к осмотру объекта	Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение в соответствии с заданием на оценку. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки принято согласно заданию на оценку.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится 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: СРО "СОЮЗ"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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**

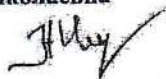
Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ПаритетЪ", ИНН 2465258366, ОГРН 1112468049209 от 18.08.2011
Место нахождения Исполнителя	660130, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Гусарова, д. 50, пом. 13
Почтовый адрес Исполнителя	660058, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дёповская 15, 6 этаж.
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810911740004561 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) к/с 30101810145250000411, БИК 044525411
Контактная информация	Тел./факс 8(391)272-81-73, 272-87-21, email: OkParitet@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦ № 3174562, выдан ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО"ЕВРОИНС", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 17.07.2025, срок действия: с 20.07.2025 по 19.07.2026.
Оценщик	Ильина Надежда Николаевна Почтовый адрес Оценщика: 660058, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дёповская 15, 6 этаж Трудовой договор: № 13 от 01.09.2018 E-mail: nadezhda_umka@mail.ru Номер контактного телефона: +79676128871
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Частное образовательное учреждение высшего образования «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом 542412395654 рег. Номер 427 от 11.09.2020 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.09.2012
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036069-1 Дата выдачи аттестата: 05.04.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СОЮЗ"(101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10), дата вступления 20.05.2021, дата выдачи св-ва 20.05.2021, номер в реестре СРО 1374
Сведения о страховом полисе Оценщика	Красноярский филиал ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС», страховой полис №КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ № 3132744, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 24.04.2025, срок действия полиса: с 29.04.2025 по 26.04.2026
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 70,50 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Адрес по ФИАС	г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220
Кадастровый/условный номер	24:50:0400136-2631
Правообладатели оцениваемого имущества	Козлов Сергей Александрович, Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38; Козлова Марина Валерьевна, Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38; Козлов/Козлова Сергей/Марина Александрович/Валерьевна, Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 35/38; Козлов Владислав Сергеевич, Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Дата осмотра/фотофиксации	10.11.2025
Дата оценки	10.11.2025
Период проведения оценки	С 10.11.2025 по 11.11.2025
Основание для проведения оценки	Договор № Заказ на проведение оценки от 10.11.2025
Ограничения и пределы применения полученного результата	Отсутствуют.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 8 160 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	8 160 000 (восемь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	6 797 000 (шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч) рублей

Оценщик

Ильина Надежда Николаевна



Генеральный директор

Ильина Надежда Николаевна





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 Оценка не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценка исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценка не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. 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.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. 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.
8. 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 объекта оценки НДС не учитывается.
9. 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.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
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.
14. Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение в соответствии с заданием на оценку. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки принято согласно заданию на оценку.



3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 20-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220, кадастровый/условный номер 24:50:0400136:2631.

Характеристика месторасположения	
Район города	Советский район
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преимущественно жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	Жилой комплекс На Дудинской
Год постройки дома	2022 (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	2 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)



Описание здания, подъезда		
Серия дома	ТД-155/3-ПП/16-01-АР (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234)	
Этажность дома	26 (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234)	
Материал стен	Кирпич (Стены кирпичные) (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234)	
Характеристика перекрытий	Монолитные железобетонные плиты (https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0c44ed51-4c9e-47cd-9f25-008ccd7d2ea4&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhnik	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных	
Прочие особенности дома	Нет данных	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	20
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)
Площадь Объекта оценки, кв. м	70,50 (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	43,80 (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)
Площадь кухни, кв. м	9,70 (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)
Площади комнат, кв. м	11,4; 13,2; 19,2
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)



Описание Объекта оценки	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН от 01.11.2025)
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Радиатор конвекторного типа
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Осмотр объекта оценки не был произведен, по причине ограничения (отсутствия) доступа в жилое помещение в соответствии с заданием на оценку. Поскольку отсутствует возможность провести визуальный осмотр объекта оценки, состояние (состояние отделки) объекта оценки принято согласно заданию на оценку.

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Козлов Сергей Александрович; Козлова Марина Валерьевна; Козлов/Козлова Сергей/Марина Александрович/Валерьевна; Козлов Владислав Сергеевич
Вид права	Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38; Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38; Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 35/38; Право долевой собственности, дата получения права: 21.11.2023, Доля: 1/38
Обременения	Ипотека в силу закона



Юридический статус, согласно представленной документации	
	https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Позэтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы



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:

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

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

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

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

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

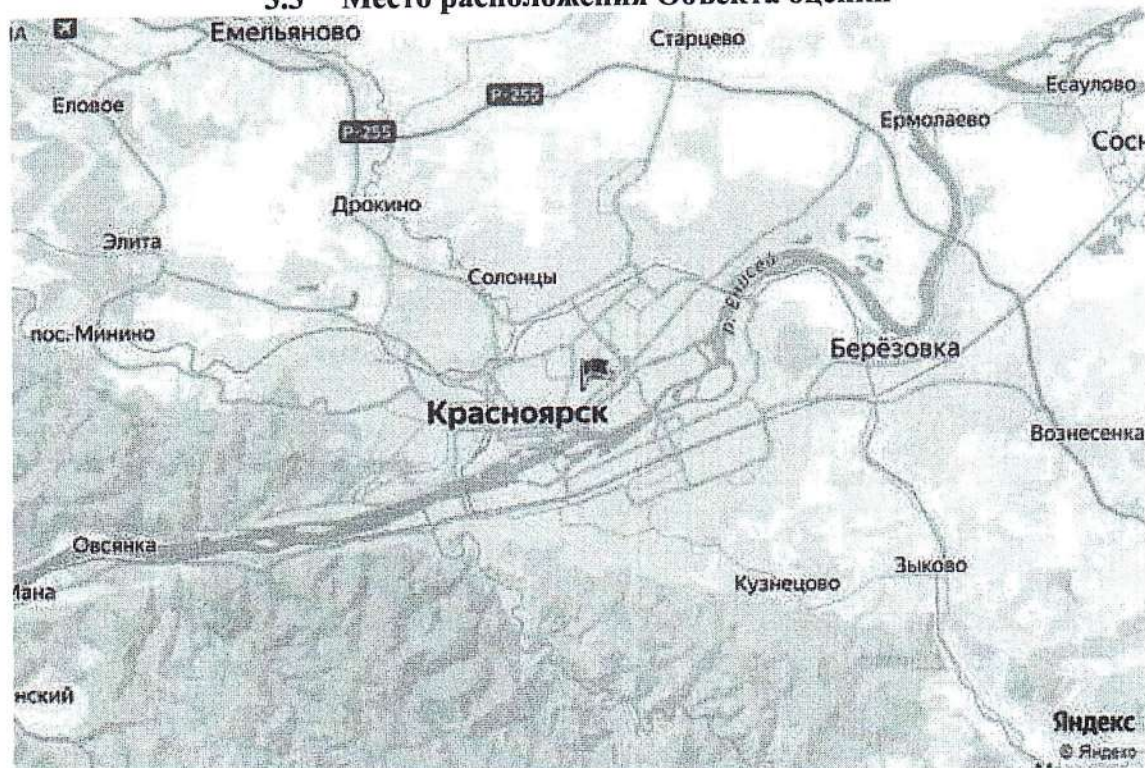
Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	147	3	2%,

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 2%.



3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220	Объект оценки

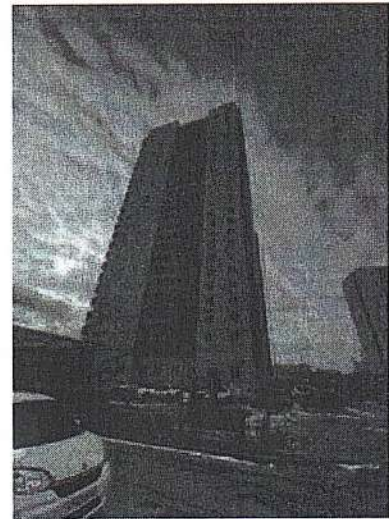


3.4 Фотоматериалы

1. Номер дома



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Придомовая территория



5. Придомовая территория

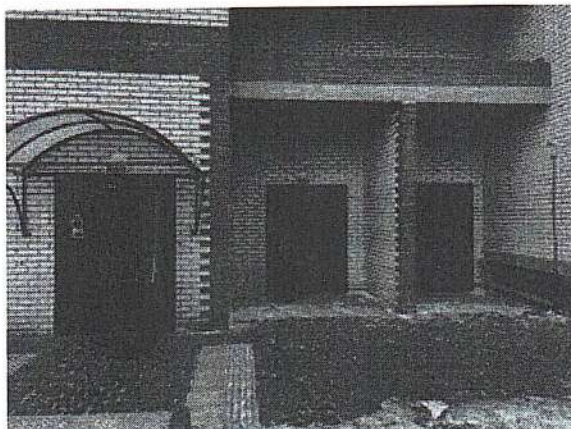


6. Придомовая территория





7. Вход в подъезд



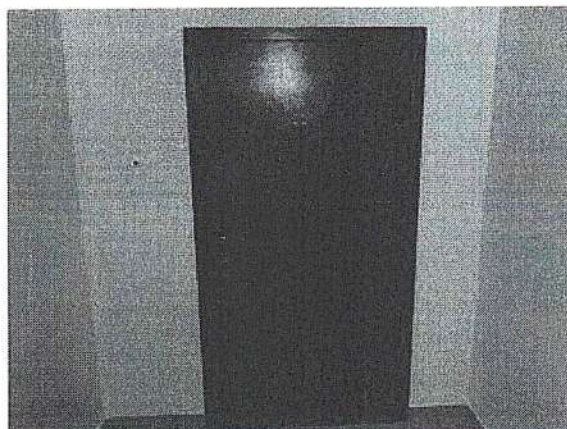
8. Вход в подъезд



9. Мусоропровод



10. Входная дверь



11. Лифт



12. Лестничная площадка





13. Лестничная площадка





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

В августе – сентябре экономическая активность продолжила замедляться. Потребительская активность по-прежнему расширялась, однако в отраслевом и региональном разрезе ее динамика была разнородной. Текущий рост цен в сентябре ускорился. Сложившиеся денежнокредитные условия способствовали некоторому оживлению кредитования.

В большинстве макрорегионов рост экономической активности продолжил замедляться, оставаясь неоднородным по отраслям. Слабый частный спрос сдерживал выпуск в машиностроении Поволжья и Урала, а также производство железнодорожной техники в Центральной России. Металлургические предприятия Урала и производители химической продукции на Юге отмечали снижение спроса со стороны гражданского машиностроения. В Сибири ускорилось сокращение производства мебели, в основном из-за охлаждения рынка жилья. В то же время продолжает расти грузооборот в портах Дальнего Востока за счет увеличения экспорта в страны Азии. Вырос выпуск химической продукции в Поволжье, что во многом было связано с повышением внешнего спроса на удобрения. Запускалось производство новых марок автомобилей на Северо-Западе. В 2025 г. благоприятные погодные условия в ряде регионов способствовали росту урожая. Основной вклад в рост сбора зерна внесли регионы Поволжья и Центральной России (см. врезку «Отраслевой вопрос. Урожай 2025 года»). Сохранялась напряженность на рынке труда, уровень безработицы в августе обновил исторический минимум. В этих условиях высокими оставались темпы роста зарплат, что способствовало увеличению поступлений от налога на доходы физических лиц в региональные бюджеты (см. врезку «Региональные бюджеты»).

Расширение потребительской активности в августе – сентябре продолжилось. В сентябре в большинстве макрорегионов отмечался рост продаж легковых машин. Оживление спроса на них было поддержано скидками со стороны автодилеров в условиях значительных складских запасов, а также ожиданием увеличения утилизационного сбора. Высокая посещаемость заведений общественного питания поддерживалась увеличением туристического потока в Центральной России, на Северо-Западе и Дальнем Востоке. При этом по оценкам торговых предприятий Поволжья, Сибири, Дальнего Востока сдержанным оставался спрос на мебель, товары для дома и ремонта.

Месячный прирост потребительских цен с сезонной корректировкой (с.к.) в сентябре ускорился. Это ускорение произошло в основном за счет разовых факторов в динамике цен моторного топлива, овощей и фруктов, образовательных услуг. Показатели устойчивой инфляции также повысились, но более умеренно, чем общие темпы роста цен. Инфляционные ожидания населения в сентябре несколько снизились, но остаются высокими. Ценовые ожидания бизнеса в октябре вновь возросли.

Сложившиеся денежно-кредитные условия способствовали оживлению в корпоративном и розничном кредитовании. Увеличились выдачи в рамках льготных ипотечных программ, в сегментах кредитных карт и автокредитов. Приток средств населения на банковские вклады продолжился, но меньшими темпами (см. врезку «Денежно-кредитные условия и кредитно-депозитные рынки»).

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В РЕГИОНАХ

ГУ ПО ЦФО. В Центральной России напряженность на рынке труда более выражена, чем по России в целом. Это связано с высоким спросом на труд в столичном регионе, усиленным реализацией крупных инвестпроектов. Повышенными, относительно среднероссийских, темпами растут доходы населения, в том числе заработные платы в ИТ, гостиничном и ресторанном бизнесе, других секторах экономики Московского региона. Сохраняются повышенные ценовые ожидания предприятий, в том числе из-за ожиданий роста спроса в промышленности.

СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ. Производители бумаги и бумажных изделий инвестировали в расширение мощностей и модернизацию технологических процессов. В условиях высокой туристической активности в макрорегионе продолжалось строительство новых объектов размещения. Выпуск легковых автомобилей в макрорегионе увеличился, в отличие от динамики в целом по России. Ценовые ожидания бизнеса выросли и оставались выше общероссийских, в первую очередь за счет организаций сферы услуг.

ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ. Основным драйвером роста потребительской активности в регионах Волго-Вятки оставался сегмент непродовольственных товаров. В машиностроении динамика экономической активности была неоднородной и определялась ростом заказов со стороны государства и все более сдержанным спросом со стороны частного сектора. Годовой рост выпуска в химической отрасли



макрорегиона был выше общероссийского. Ипотечный портфель увеличивался г/г медленнее, чем по России в целом. Банки сообщали о сохранении в целом жестких денежно-кредитных условий.

ЮЖНОЕ ГУ. Рост потребительской активности продолжил ускоряться. Отрицательная динамика промышленного производства связана с уменьшением выпуска товаров промежуточного назначения. В отличие от страны в целом, урожай зерновых культур сократился из-за непогоды. Портфель потребительских кредитов в годовом выражении снизился менее существенно, чем в среднем по России, в том числе в силу того, что накопленная ранее кредитная нагрузка в ряде регионов была ниже.

УРАЛЬСКОЕ ГУ. Рост потребительской активности в августе – сентябре замедлился. Напряженность на рынке труда снизилась. Охлаждение деловой активности в производственном секторе продолжилось, в том числе из-за снижения инвестиционной активности у заказчиков продукции предприятий машиностроения и металлургии. В то же время кредитование крупных заемщиков выросло сильнее, чем по России в целом. Нефтепереработчики увеличили выпуск топлива, в том числе для компенсации снижения его производства в других регионах.

СИБИРСКОЕ ГУ. Снижение производства отмечено во многих отраслях сибирской промышленности – от добычи угля и металлургии до производства химической продукции, и потребительских товаров, включая мебель. Динамика розничных продаж в Сибири выше среднероссийского уровня. Ее поддерживает и активная экспансия федеральных розничных сетей.

ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ ГУ. Цены в макрорегионе в сентябре выросли сильнее, чем в целом по стране, в основном из-за снижения импорта плодоовощной продукции из Китая. Рост контейнерооборота дальневосточных портов был меньше общероссийского, преимущественно из-за переориентации импорта на другие порты России. Сохранялся высокий внешний спрос на топливно-энергетическую и рыбную продукцию предприятий макрорегиона.



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

		Дата	РФ	ЦФО	СЗГУ	ВВГУ	ЮГУ	УГУ	СГУ	ДГУ
Весы ГУ в инфляции	%	2025	100	33	11	12	15	14	10	5
Инфляция	г/г, %	сен.25	8,0	7,1	8,8	9,0	8,1	8,2	8,4	8,2
Базовая инфляция	г/г, %	сен.25	7,7	6,3	8,5	9,1	8,3	7,9	8,1	7,3
Промышленность	3мта г/г, %	авг.25	1,0	1,1	-1,0	4,7	-1,7	-1,0	-1,4	-2,1
Инвестиции в основной капитал	Накопленным итогом г/г, %	2к25	4,3	6,3	17,0	7,6	5,2	-8,6	9,6	3,8
Строительство	3мта г/г, %	авг.25	1,1	3,8	-1,4	-1,5	-8,1	-3,5	3,5	1,2
Ввод жилья	3мта г/г, %	авг.25	-16,8	-16,2	-16,9	-8,7	-21,9	-15,2	-23,2	-1,5
Розничная торговля	3мта г/г, %	авг.25	2,0	-0,3	2,3	2,2	4,0	2,8	3,8	4,4
Платные услуги	3мта г/г, %	авг.25	2,3	0,8	3,3	6,3	3,0	4,7	1,7	-1,7
Реальная заработная плата	3мта г/г, %	июл.25	5,3	6,9	3,5	6,3	3,2	3,9	3,5	3,9
Реальные денежные доходы	г/г, %	2к25	5,6	8,1	5,3	5,9	6,2	3,8	4,1	6,9
Уровень безработицы	с.к., %	авг.25	2,2	1,4	2,0	1,6	4,1	1,6	2,8	2,0
Задолженность по потребительским кредитам ²	г/г, %	авг.25	-10,2	-10,7	-10,6	-9,0	-7,5	-9,7	-12,4	-13,1
Задолженность по ипотеке	г/г, %	авг.25	2,1	3,3	1,1	0,6	4,5	1,6	-0,1	2,6
Средства на счетах эскроу	г/г, %	авг.25	2,3	5,3	8,6	-4,1	-8,0	-5,0	-3,0	15,1
Задолженность нефинансовых организаций по банковским кредитам	г/г, %	авг.25	10,3	9,4	9,7	12,0	21,6	14,8	4,7	2,9
• Крупные заемщики	г/г, %	авг.25	12,8	12,5	11,7	17,0	23,3	17,8	6,2	2,5
• МСП	г/г, %	авг.25	-0,1	-6,5	-3,4	-0,2	19,1	2,4	-0,004	5,0
Ценовые ожидания предприятий ³	Баланс ответов, п., с.к.	окт.25	19,6	20,4	23,9	24,9	19,7	9,7	20,8	13,4
Индикатор бизнес-климата	с.к., п.	окт.25	2,6	2,4	-1,4	0,5	5,8	3,1	4,8	6,7
• Текущие оценки	с.к., п.	окт.25	-4,9	-5,1	-10,1	-5,9	-1,9	-4,3	-5,9	2,0
• Ожидания	с.к., п.	окт.25	10,3	10,2	7,7	7,2	13,8	10,7	16,2	11,6

Источники: мониторинг предприятий, Банк России, Росстат, расчеты ГУ Банка России.

² Здесь и далее задолженность по банковским кредитам приведена с исключением валютной переоценки по формам отчетности 0409316 «Сведения о кредитах, предоставленных физическим лицам» и 0409303 «Сведения о ссудах, предоставленных юридическим лицам». Указанные формы используются в целях регионального анализа, так как позволяют агрегировать показатели по месту нахождения заемщиков-резидентов.

³ Баланс ответов – разница долей ответов «увеличатся» и «уменьшатся» на вопрос об ожидаемом росте цен в следующие 3 месяца. Источник данных для ценовых ожиданий предприятий и индикатора бизнес-климата – мониторинг предприятий, проводимый Банком России.

**СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ**

В августе – сентябре 2025 г. рост потребительской активности в Сибири замедлился относительно предыдущих 3 месяцев. Ценовые ожидания бизнеса выросли. Благодаря некоторому восстановлению мировых угольных цен и отраслевым мерам господдержки замедлилось снижение добычи угля. Производители мебели продолжили сокращать выпуск из-за охлаждения рынка жилой недвижимости. При этом необходимость импортозамещения поддерживала спрос на продукты сибирских ИТ-компаний.

ПОТРЕБЛЕНИЕ И ДОХОДЫ. В августе – сентябре рост потребительской активности в Сибири замедлился относительно предыдущих 3 месяцев. Представители крупных региональных продуктовых сетей отмечали снижение количества покупок. Маркетинговое агентство Алтайского края сообщило, что на фоне снижения объема продаж многие компании увеличили расходы на рекламу. Представители непродовольственной розницы отметили сдержанный спрос на парфюмерию и косметику, одежду и обувь, спорттовары, бытовую технику и электронику, мебель и товары для дома. При этом, по информации автодилеров, из-за планируемого повышения утильсбора увеличились продажи новых и поддержанных иномарок, в том числе в лизинг или рассрочку. В сегменте внутреннего туризма замедлился годовой рост бронирований туров и снизился спрос на услуги общепита.

ЦЕНЫ. В сентябре годовая инфляция в Сибири замедлилась, оставаясь выше, чем по России. Месячный темп роста цен в макрорегионе (с.к.) практически не изменился по сравнению с августом. Средний рост цен в Сибири за последние 3 месяца сложился ниже общероссийского уровня. Менее активно росли цены на молочную продукцию. Региональные производители сообщали о росте выпуска и объемов реализации своих товаров. Быстрее, чем в целом по России, снижались цены на плодоовощи из-за хорошего нового урожая в регионах Сибири. Ценовые ожидания сибирского бизнеса выросли и стали выше общероссийского показателя.

ДКУ И БАНКОВСКИЙ СЕКТОР. В августе денежно-кредитные условия продолжали смягчаться в части ценовых условий. Неценовые условия остались жесткими, в том числе в части требований банков к финансовому состоянию заемщиков. В корпоративном сегменте спрос на кредиты несколько увеличился. Нарастили объемы заимствований компании по добыче топливно-энергетических полезных ископаемых, производители нефтепродуктов, а также энергетики и аграрии. Банки отмечали некоторое оживление спроса на потребительские кредиты. Активизировался сегмент автокредитов, за счет как небольшого снижения ставок, так и многочисленных маркетинговых акций автодилеров. Снижение процентов по депозитам населения не оказало значимого эффекта на сберегательную активность сибиряков.

ДОБЫЧА УГЛЯ. В августе темпы снижения добычи угля в Сибири замедлились (м/м, с.к.) практически в 4 раза относительно июля, в том числе за счет мер Правительства по поддержке угольной отрасли (приняты в июне 2025 г.) и некоторого восстановления мировых угольных цен. Падение добычи (м/м, с.к.) в крупнейшем угольном регионе страны – Кузбассе также замедлилось. В августе экспорт кузбасского угля (с.к.) вырос относительно июля на 5%. При этом сокращение поставок на внутренний рынок ускорилось, в основном за счет низкого спроса со стороны российских металлургов. Потребление угля российскими энергетическими компаниями увеличилось – рост угольной генерации в Сибири продолжился из-за неблагоприятной гидрологической ситуации и снижения гидрогенерации. По информации Правительства Кузбасса, с июня господдержку (в основном отсрочку по уплате налогов и страховых взносов) получили 16 кузбасских угольных компаний. Еще 12 региональных производителей находятся в процессе ее получения.

ПРОИЗВОДСТВО МЕБЕЛИ. Сокращение производства мебели в Сибири фиксируется с января 2025 года. В июне – августе падение отраслевого выпуска ускорилось до 20% г/г после 15% в предыдущие 3 месяца, в основном из-за охлаждения рынка жилой недвижимости (в предыдущие 2 года продажи первичного жилья были драйвером роста мебельного рынка Сибири). Снижению продаж мебели способствовало и ее удорожание. По оценкам крупного новосибирского производителя мебели, за год импортные комплектующие и фурнитура подорожали в 2–3 раза из-за повышения таможенных пошлин и роста логистических издержек. Из-за роста издержек большинство мебельных компаний Сибири переходят на более бюджетные, но менее качественные материалы. При этом часть покупателей не готовы снижать требования к качеству, поэтому откладывают покупку. Также многие корпоративные заказчики отказываются от покупки мебели, чтобы сократить издержки. Так, томский производитель мебели для офисов и предприятий торговли сообщил о снижении спроса на свою продукцию на треть. Уменьшились закупки специализированной мебели для детских садов и школ (около половины ассортимента компании). В настоящее время производитель ищет ниши для развития в смежных сегментах деревообработки. Одновременно рост спроса на свою продукцию отметил региональный производитель мебели из экологичных материалов, он связывает это с развитием индустрии гостеприимства. Спрос на такую продукцию вырос и со стороны дачников.

ПРОИЗВОДСТВО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. За январь – август 2025 г. объем выполненных работ по разработке компьютерного программного обеспечения (ПО) в Сибири вырос в



денежном выражении на 22% г/г. Необходимость импортозамещения зарубежного ПО поддерживала спрос на продукты сибирских ИТ-компаний. В Новосибирской области за год численность занятых в отрасли выросла на рекордные 8%. Открывшиеся возможности позволили сибирским ИТ-компаниям расширить клиентскую базу, зайти в новые сегменты, вывести на рынок новые продукты. Так, крупный новосибирский разработчик ПО для банков и страховых организаций вышел на рынок нефинансовых компаний с решением для автоматизации функций казначейства. В 2025 г. два крупных системных интегратора из Сибири представили новые продукты в сегментах информационной безопасности. Сибирский разработчик ПО для профессиональных участников финансового рынка расширяет спектр продуктов и услуг действующим клиентам, выходит на рынки стран СНГ. Региональные разработчики ПО сообщали об увеличении спроса на ИТ-решения для автоматизации и цифровизации производственных процессов в различных отраслях экономики. При этом сибирские ИТ-компании отмечали острую потребность в квалифицированных кадрах. По их оценкам, рабочая нагрузка на специалистов ИТ-отрасли существенно выросла (на четверть).

Региональная экономика: комментарии ГУ
№ 39 • Октябрь 2025 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

53

Основные индикаторы. Сибирское ГУ Банка России

Табл.7

		2023	2024	3к24	4к24	1к25	2к25	3к25	авг	сен	окт
Инфляция	г/г, %	8,2	9,5	8,8	9,5	11,0	10,3	8,4	8,8	8,4	
Базовая инфляция	г/г, %	7,6	9,5	8,8	9,5	10,8	9,8	8,1	8,7	8,1	
Промышленность	3мма г/г, %	0,9	2,2	2,1	2,5	-2,2	-2,5		-1,4		
Инвестиции в основной капитал	Накопленным итогом г/г, %	6,9	4,7	4,9	4,7	16,0	9,6				
Строительство	3мма г/г, %	2,7	-3,8	-11,6	-2,4	6,6	5,7		3,5		
Ввод жилья	3мма г/г, %	22,4	0,1	13,9	-16,6	23,8	-16,6		-23,2		
Розничная торговля	3мма г/г, %	8,7	9,6	8,8	7,2	2,8	3,2		3,8		
Платные услуги	3мма г/г, %	6,0	3,5	3,2	3,5	2,1	0,5		1,7		
Реальная заработная плата	3мма г/г, %	9,7	8,2	7,1	7,0	1,6	3,0				
Реальные денежные доходы	г/г, %	6,3	7,2	8,6	4,1	6,6	4,1				
Уровень безработицы	с.к., %	3,6	3,0	2,8	2,9	3,1	2,9		2,8		
Задолженность по потребительским кредитам	г/г, %	15,5	2,4	13,7	2,4	-4,2	-10,5		-12,4		
Задолженность по ипотеке	г/г, %	33,0	6,6	14,3	6,6	2,3	-1,0		-0,1		
Средства на счетах эскроу	г/г, %	67,9	5,2	32,3	5,2	1,0	-6,3		-3,0		
Задолженность нефинансовых организаций по банковским кредитам	г/г, %	29,7	13,5	21,9	13,5	11,7	7,6		4,7		
• Крупные заемщики	г/г, %	34,6	13,8	23,4	13,8	13,0	9,1		6,2		
• МСП	г/г, %	16,7	12,3	17,2	12,3	7,6	3,1		0,004		
Ценовые ожидания предприятий	Баланс ответов, п., с.к.	18,8	21,4	20,9	25,0	22,4	16,0	16,7	17,2	17,1	20,8
Индикатор бизнес-климата	с.к., п.	10,0	8,7	7,7	5,8	3,7	2,7	2,6	4,4	2,4	4,8
• Текущие оценки	с.к., п.	3,5	1,3	-0,1	-1,7	-3,6	-6,1	-7,1	-5,5	-7,3	-5,9
• Ожидания	с.к., п.	16,7	16,4	15,8	13,5	11,4	11,9	12,7	14,7	12,6	16,2

Источники: мониторинг предприятий, Банк России, Росстат, расчеты ГУ Банка России.

Источник: https://www.cbr.ru/analytics/dkp/reg_review/
<https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/59333/1025.pdf>

**ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ****Рынок недвижимости, его структура и объекты**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

1. земельные участки;
2. жилье (жилые здания и помещения);
3. нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

Объект оценки принадлежит к рынку жилой недвижимости.

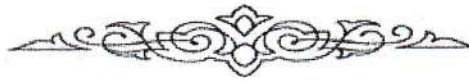
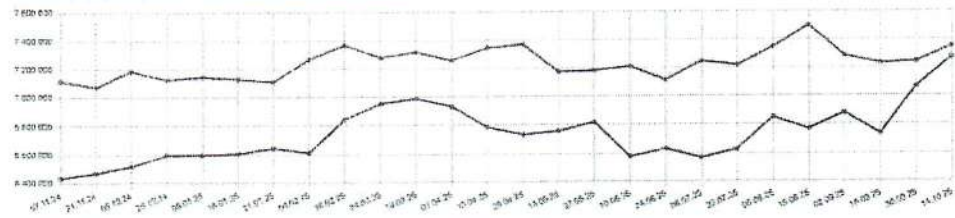
**График средних цен по продаже в Красноярске**

График средних цен по продаже в Красноярске

■ Квартиры (вторичный рынок) ■ Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках



Тип недвижимости	Средн. цена	Изменение с 07.11.2024	Разброс цен	Дата
Квартиры (вторичный рынок)	7 271 543 руб.	+ 630 260 руб.	3 200 000 ... 18 197 000 руб. за объект	14.10.25
	7 065 521 руб.	+ 532 144 руб.	2 600 000 ... 17 990 000 руб. за объект	30.09.25
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках	6 732 671 руб.	+ 235 295 руб.	2 521 680 ... 15 970 000 руб. за объект	16.09.25
	7 347 746 руб.	+ 231 830 руб.	750 000 ... 34 000 000 руб. за объект	14.10.25
	7 242 071 руб.	+ 125 167 руб.	750 000 ... 34 000 000 руб. за объект	30.09.25
	7 231 152 руб.	+ 115 235 руб.	750 000 ... 34 000 000 руб. за объект	16.09.25

Цены на квартиры в Красноярске вторичное жилье

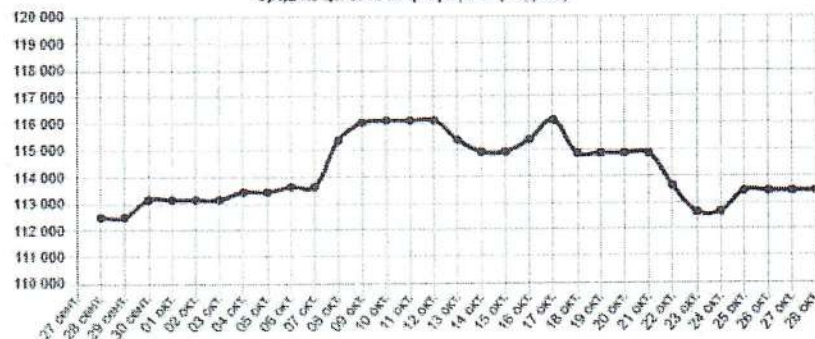
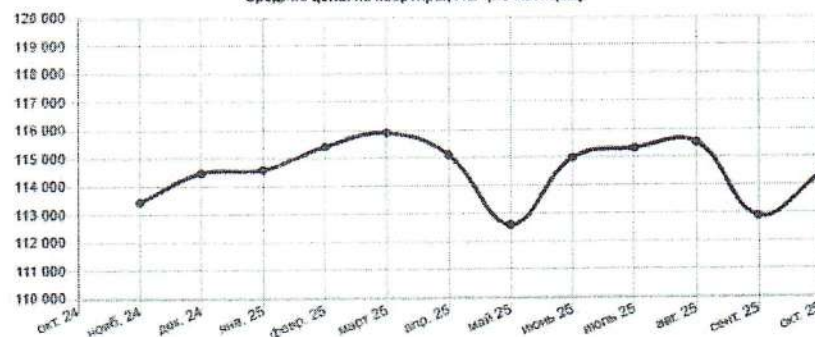
Средняя цена за октябрь 2025

114 370 Р/м² ↑ 1,32%

База недорогих квартир

Однокомнатные	4 592 643 Р	↑ 2,05%	119 268 Р/м ²	↓ 1,25%
Двухкомнатные	6 057 500 Р	↑ 5,98%	113 816 Р/м ²	↑ 1,82%
Трехкомнатные	7 839 286 Р	↑ 4,52%	112 092 Р/м ²	↑ 1,13%
Многокомнатные (4+)			114 444 Р/м ²	↑ 8,63%

Цены на квартиры в новостройках

Средние цены на квартиры, Р/м² (по дням)Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)

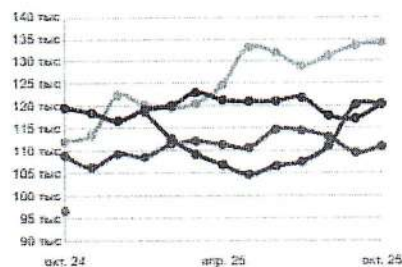


Динамика стоимости квартир в Красноярске

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
октябрь 2025	114 370 Р	↑ 1,32%
сентябрь 2025	112 879 Р	↓ 2,26%
август 2025	115 518 Р	↑ 0,17%
июль 2025	115 317 Р	↑ 0,29%
июнь 2025	114 977 Р	↑ 2,11%
май 2025	112 591 Р	↓ 2,17%
апрель 2025	115 098 Р	↓ 0,68%
март 2025	115 890 Р	↑ 0,41%
февраль 2025	115 410 Р	↑ 0,71%
январь 2025	114 594 Р	↑ 0,09%
декабрь 2024	114 484 Р	↑ 0,91%
ноябрь 2024	113 442 Р	↑ 0,43%
октябрь 2024	112 956 Р	

Цены на недвижимость по районам

☒ Железнодорожный	120 397 Р/м² ↑ 0,13%
☒ Ленинский	96 653 Р/м² ↓ 0,00%
☒ Октябрьский	120 357 Р/м² ↑ 2,75%
☒ Свердловский	134 210 Р/м² ↑ 0,51%
☒ Советский	110 880 Р/м² ↑ 1,25%



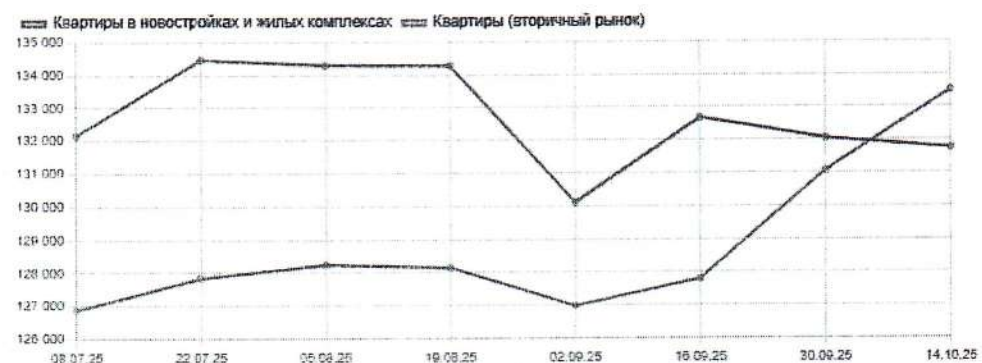
Источник: <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>
<https://www.realtymag.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/kvartira/prodazha/prices>

**Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости г. Красноярска**

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

Средняя стоимость в динамике за последний год

Рассчитываем по параметрам: Красноярск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 14.10.2025)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м²)	131 741 руб.	- 405 руб. За м²	3 150 000 ... 18 500 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м²)	133 480 руб.	+ 6 640 руб. За м²	3 150 000 ... 18 500 000 руб. за объект

Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м²) изменение за июль 2025г., - 405 руб. За м². относительно октябрь 2025г.

Квартиры (вторичный рынок) (м²) изменение за июль 2025г., + 6 640 руб. За м² относительно октябрь 2025г.

Источник: <https://krasnoyarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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».

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

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



6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.



7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 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.

7.2 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:

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



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.

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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 обязывающего 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).



8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.



Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	г Красноярск, ул Дулинская, д 4	г Красноярск, ул Шахтерова, д 8	г Красноярск, ул Соревнования, д 25	г Красноярск, ул Дмитрия Мартынова, д 27	г Красноярск, ул Мужества, д 10а
Источник информации	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartira_647_m_1225_et_7700611381?context=H4sIAA_AAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfQFAAAA	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartira_743_m_110_et_4635105275?context=H4sIAA_AAAAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfQFAAAA	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartira_847_m_89_et_7552511675?context=H4sIAA_AAAAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfQFAAAA	https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_2070657489	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartira_78_m_917_et_4623430602?context=H4sIAA_AAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfQFAAAA
Цена предложения, руб.	8 400 000	9 000 000	11 500 000	9 800 000	10 950 000
Цена за 1 кв. м, руб.	129 830	121 131	135 773	129 117	140 385
Населенный пункт	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск	Красноярск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	12	1	8	7	9
Наличие мебели/техники	Нет	Нет	Да	Да	Да
Площадь, кв. м	64,70	74,30	84,70	75,90	78,00
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

[illegible]

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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220	Объект оценки
1	г Красноярск, ул Дудинская, д 4	1
2	г Красноярск, ул Шахтеров, д 8	2
3	г Красноярск, ул Соревнования, д 25	3
4	г Красноярск, ул Дмитрия Мартынова, д 27	4
5	г Красноярск, ул Мужества, д 10а	5



8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя.

Поправка применяется к ценам предложений. Величина поправки определяется в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук// - Н.Н., 2024– Таблица 170-171

Таблица 170. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 171. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

Корректировка на материал стен дома.



Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, тепло и шумоизоляционные характеристики.

Поправка применяется к ценам предложений. Величина поправки определяется в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук// - Н.Н., 2024– Таблицы 70-71

Таблица 70. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Таблица 71. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
объект оценки		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
	кирпичные стены	1,00	1,17	1,35
	шлакоблочные стены	0,86	1,00	1,16
	деревянные стены	0,74	0,86	1,00

Корректировка на этаж.

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

Данная корректировка при независимой оценке Квартиры отражает влияние на ее стоимость в зависимости от расположения в здании, на первом или последнем этажах. В случае расположения Квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной единице (не учитывается), ввиду незначительного влияния на стоимость. Расположение Квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на



ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и поэтому могут быть использованы будущими владельцами в качестве магазина или офиса (после перевода в нежилой фонд). В таком случае стоимость Квартиры может превысить среднерыночную. В случае нахождения Квартиры на последнем этаже дома, и возможности получения дополнительной площади путем покупки и присоединения к квартире части технического этажа, либо при покупке элитной недвижимости, последние этажи в ряде случаев так же могут оказаться дороже, чем Квартиры на обычных этажах.

Поправка применяется к ценам предложений. Величина поправки определяется в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук// - Н.Н., 2024– Таблица 88-89

Таблица 88. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 89. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Корректировка на общую площадь.

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

Данная корректировка определяется согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.// - Нижний Новгород 2024. График 37. (стр. 195)

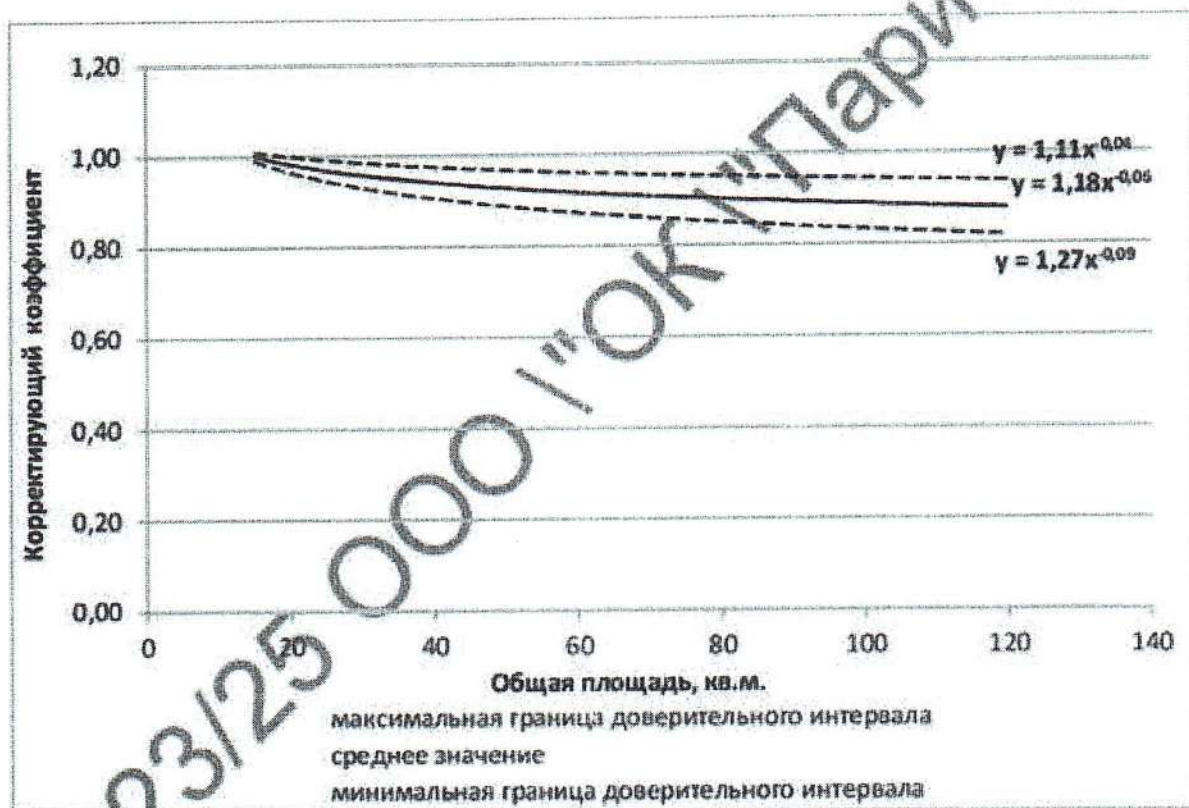


Рис. 37. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал²⁸.

Коэффициент торможения, определенный с помощью данной зависимости, составляет -0,06

Сама формула для корректировки:

$K = (S_o / S_a)^{-0,06}$, где S_o , S_a — площади объекта оценки и аналогов соответственно.

Корректировка на летние помещения.

Поправка применяется к ценам предложений. Корректировка применяется согласно источнику: <https://statirelt.ru/>, данные от 01.07.2025г.



Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

Корректировка на местоположение.

В большинстве городов можно выделить типовые зоны (районы), относящиеся к более дорогим или более дешевым:

- Культурный и исторический центр
- Центры деловой активности, зоны точечной застройки
- Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
- Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
- Краины городов, промзоны

Поправка применяется к ценам предложений. Величина поправки определяется в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Квартиры». Под редакцией Л.А. Лейфера – научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук// - Н.Н., 2024- Таблица 26



Таблица 26. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67	0,72
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,81	0,79	0,84
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70	0,76

Ввиду того, что все аналоги подбирались с условием одинакового расположения (согласно района и микрорайона расположения), то поправки на местоположение не вводились.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Корректировка применяется согласно источнику: <https://statrile.ru/>, данные от 01.07.2025г.



Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

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>.



ООО «ОК «ПаритетЪ»

Таблица 8.3.1. 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 -4000	от -7000	от -9500	от -12500	от -15500
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -3000	от -5500	от -8500	от -11500
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 7000	от 3000	от 0	от -2500	от -5500	от -8500
Хорошее состояние	от 9500	от 5500	от 2500	от 0	от -3000	от -6000
Отличное (евроремонт)	от 12500	от 8500	от 5500	от 3000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 15500	от 11500	от 8500	от 6000	от 3000	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 признаками 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:



$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;



8.4 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:

8 160 446 (восемь миллионов сто шестьдесят тысяч четыреста сорок шесть) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.



ООО «ОК «ПаритетЪ»

Таблица 8.4.1. 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		г Красноярск, ул Дудинская, д 2д, кв 220	г Красноярск, ул Дудинская, д 4	0,0%	г Красноярск, ул Шахтеров, д 8	0,0%	г Красноярск, ул Соревнования, д 25	0,0%	г Красноярск, ул Дмитрия Мартынова, д 27	0,0%	г Красноярск, ул Мужества, д 10а	0,0%
Цена предложения, руб.		—	8 400 000		9 000 000		11 500 000		9 800 000		10 950 000	
Цена за 1 кв. м, руб.		—	129 830		121 131		135 773		129 117		140 385	
Уторговывание		—	-4,5%		-4,5%		-4,5%		-4,5%		-4,5%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.		—	123 988		115 680		129 664		123 307		134 067	
Тип дома (материал стен)		Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж		20	12	0,0%	1	11,0%	8	0,0%	7	0,0%	9	0,0%
Наличие мебели/техники		—	Нет	0,0%	Нет	0,0%	Да	-4,0%	Да	-4,0%	Да	-4,0%
Площадь, кв. м		70,50	64,70	-0,5%	74,30	0,3%	84,70	1,1%	75,90	0,4%	78,00	0,6%
Летние помещения		Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка			-5,0%		6,8%		-7,4%		-8,1%		-7,9%	
Физическое состояние		Без отделки / требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние	-9 500	Хорошее состояние	-9 500	Хорошее состояние	-9 500	Хорошее состояние	-9 500	Хорошее состояние	-9 500
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.			113 838		119 867		116 226		109 159		119 794	
Весовые коэффициенты			0.2105		0.1974		0.1974		0.1974		0.1973	
			Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.									
			Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									
			115 751									
			8 160 446									



9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	8 160 446	1,0	8 160 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

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

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220, составляет: 8 160 000 (восемь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей



10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

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

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

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 13,97% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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



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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	8 160 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	13,97
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	6 797 000

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



Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220, составляет: 6 797 000 (шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч) рублей



11 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.



12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на проведение оценки;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- <https://dom.mingkh.ru/krasnoyarskiy-kray/krasnoyarsk/1303234>
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_647_m_1225_et_7700611381?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
- https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/3-k_kvartira_743_m_110_et_4635105275?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TERDMENUY29LaWtBRWdEIjt9zQXcDD8AAAA
- https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/2-k_kvartira_847_m_89_et_7552511675?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5TERDMENUY29LaWtBRWdEIjt9zQXcDD8AAAA
- https://krasnoyarsk.domclick.ru/card/sale_flat_2070657489
- https://www.avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_917_et_4623430602?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
- <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek>

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: СРО "СОЮЗ"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. — 2003 г. - №4 — С.28-33



13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ильина Надежда Николаевна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1055

Дата выдачи 20.05.2021 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 1714312378, ОГРН 1037714037428, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru
Смольнинский район, г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, пом. 629, оф. 95
Мailing: 121449, Москва, ул. Баренцбургская, д. 24А, этаж 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 626-82-06, 626-82-07

ПОЛИС

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности
за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ#3132744

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркина Илья Александровича, действующий на основании Доверенности №03-0901/2024 от 09.01.2024 г., с одной стороны и Ильина Надежда Николаевна (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденными Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «26» января 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ#3132744 от 24.04.2024 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкет на страхование от 24.04.2023 г., заключили настоящий договор страхования о нижеследующем:

Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключаемому договор на проведение оценки и/или третьим лицам.		
Страховой случай	установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	Не установлен		
Фракция	Не установлена		
Страховая премия	3 500,00 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек Оплачивается единовременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 30.04.2025 г.		
Срок страхования	12 мес.	с «29» апреля 2025 года	по «26» апреля 2026 года
Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: - Заявление-Анкета на страхование от 24.04.2025 г.; - Договор страхования КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ#3132744 от 24.04.2025 г. ООО РСО «ЕВРОИНС»		
Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Пересона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07		
Страхователь	Ильина Надежда Николаевна ИНН: 246313384011 Тел. +7 967 612 88 71		
Дата выдачи полиса	«24» апреля 2025 г.		

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь гарантирует соблюдение (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006. "О некоммерческих банках" № 153-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченным им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленных законом способом, а в т. ч. исключение персональных данных в исключительную базу Страховщика, а также информирование о наличии страховых продуктов, услуг, осуществляемых Страховщиком прикладных контактов со Страхователем с помощью средств связи (включая возможность уведомления о причинении СМС-сообщений, электронной почты и любых доступных способов). Настоящая гарантия может быть отменена Страховщиком посредством направления Страхователю соответствующего письменного заявления.
Страхователь, до заключения настоящего Договора (Полиса), с Приложениями страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 26.01.2019 г., расположенными на сайте 18-21-Рейтинга, знает, одобряет, одобряет добровольно (без принуждения), ознакомился и согласен на соблюдение.



СТРАХОВЩИК:
Директор Красноярского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина
по Доверенности №03-0901/2024 от 09.01.2024 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

И.И. Ильина

И.И. Ильина

2127462



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036069-1

« 05 » апреля 20 24

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ильиной Надежде Николаевне

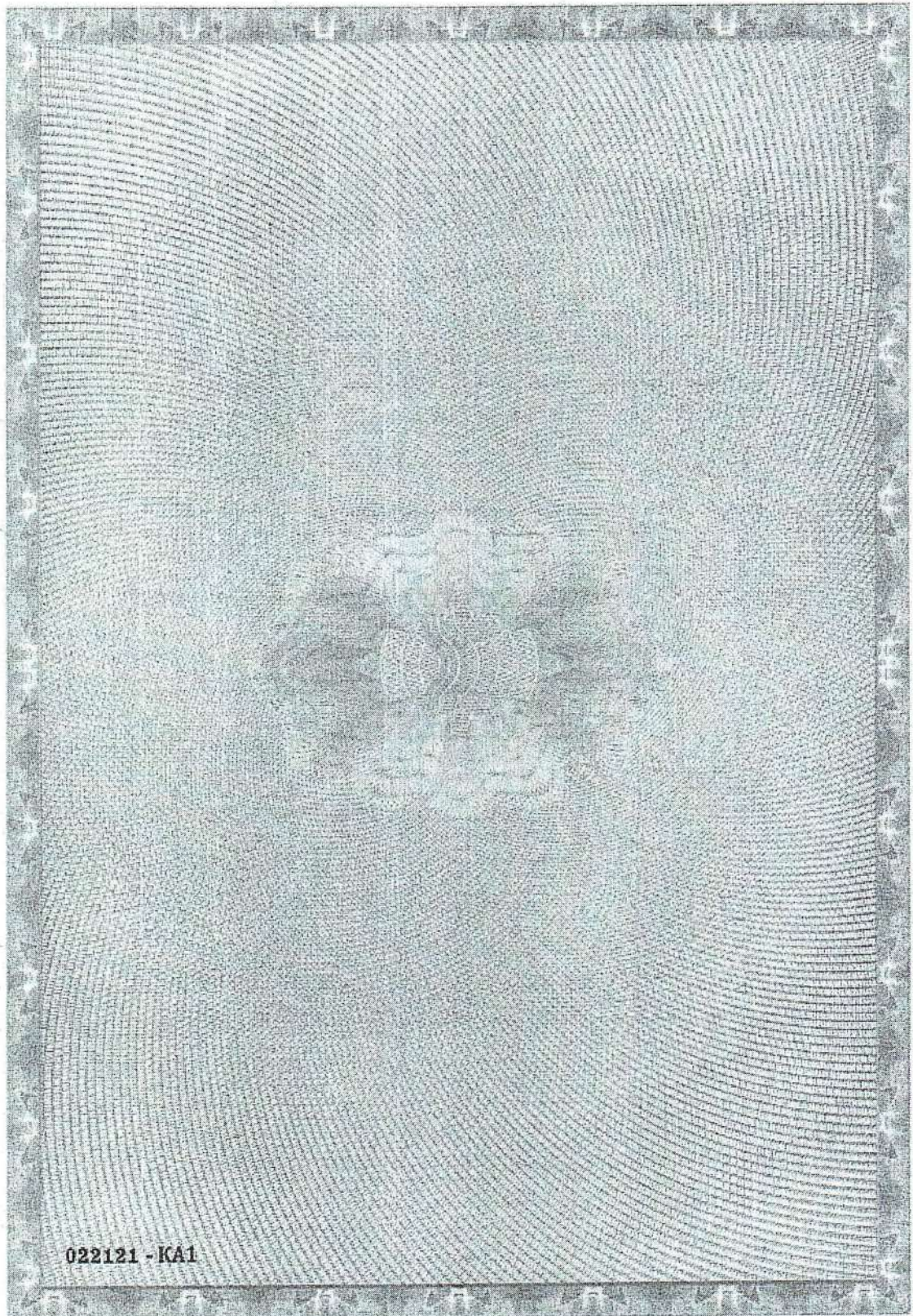
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » апреля 20 24 г. № 342

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » апреля 20 27 г.



022121 - KA1



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 960-13-00, www.ssoiuz.ru, socils@ssoisiblr.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, пом. 10

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ" выдана в том, что **Ильина Надежда Николаевна** является членом саморегулируемой организации СРО "СОЮЗ", включен(а) в реестр СРО 20.05.2021 за регистрационным номером № 1374.

Общий стаж с: 01.09.2012

Стаж оценочной деятельности с: 01.09.2012

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «ПаритетЪ»	1112468049209 от 18.08.2011	+7(391)272-88-71 2728871@mail.ru	Место нахождения: 6600130, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Гусарова, д. 61, пом. 84	100 000 000Р, №2027153, период: 20.07.2020-19.07.2021, Страховщик: ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО "ЕВРОННС", СЛ № 3954, СИ № 3954, ОС № 3954-03, Контактная информация: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д.7, эт.2, пом.9

Информация о договоре страхования ответственности

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страховщика	Лицензия страховщика	Сайт страховщика
1.	5 000 000Р	2195133	29.04.2021	28.04.2022	ООО "РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО "ЕВРОННС"	СЛ № 3954, СИ № 3954, ОС № 3954-03	https://www.euro-ins.ru

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда отсутствуют.

Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Переподготовка	ЧОУ ВО "Сибирская академия финансов и банковского дела"		"Оценка бизнеса"	427	11.09.2020
2.	Высшее	ФГБОУ ВО "Сибирский федеральный университет"		присадная математика и информатика	11/364-МН01	01.07.2009

Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аннулирования
1.	Оценка недвижимости	018958-1	26.04.2021	ФБУ "ФРЦ"	



№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аннулирования
2.	Оценка движимого имущества	018887-2	16.04.2021	ФБУ "ФРЦ"	

Количество подписанных отчетов об оценке

Сведения о результатах проведенных проверок

Проверки не проводились.

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия не применялись.

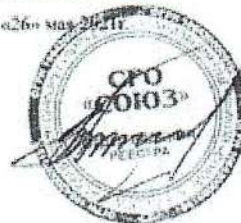
Сведения о частнопрактикующем оценщике

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности.

Данные сведения представлены по состоянию на «26» мая 2021г.

Дата составления справки «26» мая 2021г.

Специалист отдела ведения реестра
СРО «СОЮЗ»



/Ив В.Г./



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ИЛЬИНА
Надежда Николаевна**

в период с «10» февраля 2020 года по «11» сентября 2020 года
прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

**Частном образовательном учреждении
высшего образования
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**

Решением от
«11» сентября 2020 года

диплом предоставляется лично
на основании профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Handwritten signature and date: 11-09-20

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРПОДГОТОВКЕ

542412395854

Документ о квалификации

Регистрационный номер

427

Город

Новосибирск

Дата выдачи

11 сентября 2020 года



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ АГЕНТСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euroincs.ru, Р/Сч 0709/00100000000000000000
Смольнин 214000 Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинка, д. 7, этаж 2, телефон 8 (4812) 266-82-07
Москва 119147 Москва ул. Яковлевская, д. 34Б, этаж 2, телефон 8 (495) 120-42-77 факс 8 (495) 120-42-00

ПОЛИС

страхователя ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦМ3174562

ООО PCO «ЕВРОИНС» (далее – Страхователь), в лице Директора Красноярского филиала ООО PCO «ЕВРОИНС» Ериксиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-07/07/2025 от 07.07.2025 г., и ООО «ОК «ПаритетЪ» (далее – Страхователь), в лице Генерального директора Н.Н. Ильина, действующей на основании Устава, с одной стороны, и в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденными Протоколом Генерального директора (ОК) Р/Сч «ЕВРОИНС» №444 от «08» июля 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦМ3174562 от 07.07.2025 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-анкеты №1 от 07.07.2025 г., заключили настоящий Полис страхования о нижеследующем:

Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек		
Лимиты ответственности	Лимит возмещения на один страховой случай: не установлен. Лимит по оплате судебных расходов (издержек) Страхователя, в связи с возмещением ущерба по страховому случаю: 150 000,00 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек		
Франшиза	Не устанавливается		
Страховая премия	31 000,00 (Тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек Оплачивается на расчетный счет Страховщика в рассрочку, согласно п.2.12 Договора страхования.		
Срок страхования	12 мес.	с «20» июля 2025 года	по «19» июля 2026 года
Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: -Заявление-Анкета на страхование от 07.07.2025 г.; - Договор страхования КРК01ЮЛ/25/ГО-ОЦМ3174562 от 07.07.2025 г.		
Страховщик	ООО PCO «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинка, д. 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал: ООО PCO «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07 ИНН 7714312079, КПП 246643001, ОГРН 1037714037426		
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «ПаритетЪ» Юридический адрес: 660130, г. Красноярск, ул. Гусарова, д. 50, пом. 13 Фактический адрес: 660058, г. Красноярск, ул. Денисовская, д. 15, 6 этаж ИНН 2465258366, КПП 246301001, ОГРН 1112468049209 Тел. +7 (391) 272-88-71, 272-87-71		
Дата выдачи полиса	«17» июля 2025 г.		

Договором страхования Полис страхования. Страхователь возмещает стоимость в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 103-ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и условиями настоящего Договора. Страхователь возмещает стоимость в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 103-ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и условиями настоящего Договора. Страхователь возмещает стоимость в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 103-ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и условиями настоящего Договора.

Подписанник Страхователя: И.А. Ериксина И.А. Ериксина И.А. Ериксина

Директор Красноярского филиала

ООО PCO «ЕВРОИНС»

И.А. Ериксина

по Доверенности №01-07/07/2025 от 07.07.2025 г.

Подписанник Страхователя: Н.Н. Ильин Н.Н. Ильин Н.Н. Ильин

Генеральный директор ООО «ОК «ПаритетЪ»

Н.Н. Ильин



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«Оценочная Компания «ПаритетЪ»

(г. Красноярск)

ИНН 2465258366

ЯВЛЯЕТСЯ ЧАЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, ноябрь 2011 года

Регистрационный № 241165



А.А. КУВШИНИН

ПРЕЗИДЕНТ РКО

Действительно при наличии подписки



14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Красноярскому краю
исполняет государственную регистрацию прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2025, поступившего на рассмотрение 01.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г. № 82/ВН-401/2025-201095335			
Кадастровый номер:	24:50:0430136:2611		
Номер кадастрового квартала:	24:50:0430136		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Ленинская, дом 23, квартира 220		
Площадь:	70,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 20		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	7028198,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:50:0430136:2495		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Оформлен в соответствии с требованиями к документам, содержащим электронные подписи в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.02.2002 № 23-ФЗ	инициалы, фамилия



Право собственности/ЕГРН

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г. № КУВИ-001/2025-201695336			
Кадастровый номер:		54:50:0400136:2631	
Сведения о кадастровом инженере:		Саломинкина Елена Сергеевна, СНИЛС 06905718790, договор на выполнение кадастровых работ от 11.07.2022 № 52, дата завершения кадастровых работ: 29.08.2022	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания		данные отсутствуют	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Гиряева Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ПТБ (ПАО), 7702070139	

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ОБЪЕКТОМ ПУБЛИКАЦИИ Сергей Николаевич РАДЧЕНКО Исполн. ОБЩЕРАЙОНА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ РАДА И РА РАПО РАДА Должность: 1 04.05.2024 10:11:24	ПОДПИСАТЕЛЬ
-------------------------------------	--	--	-------------



Право собственности/ЕГРН

Рис. 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
01.11.2025г. № ЕУВН-001/2025-201093335	Кадастровый номер	
24-50-04/01/36-2631		
1	Правообладателя (правообладатели)	1.1 Кочков Сергей Александрович, 23.11.1995, гор. Зеленогорск Красноярского края, Российская Федерация, СНИЛС 176-321-330 53 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 04 16 №061583, выдан 02.11.2016, Отделом УФМС России по Красноярскому краю и Республике Тыва в гор. Зеленогорске
	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 Общая долевая собственность, 1/38 24-50-04/01/36-2631-24/05/2023-8 21.11.2023 08.01.34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
4.1	ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.11.2023 08.01.34
	номер государственной регистрации:	24-50-04/01/36-2631-24/05/2023-9
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2022 в дату истечения 362 месяца с даты предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 268, выдан 17.05.2022
		Соглашение об определении долей жилого помещения приобретенной с использованием средств (части средств) материнского (семейного капитала), выдан 25.10.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан Электронной подписью 1 Оформлен: 00:04:40/01/36-2631-24/05/2023-9 Выдан: ВЫДАЧА СЛУЖЕБНОГО ДОКУМЕНТА РЕГИСТРАЦИЯ ЗАДАЧА В КАРТЕТАБЛЕ Действителен с: 10.11.2023 по 12.11.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



Право собственности/ЕГРН

Лист 4

Помещение			
и/или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г. № КУВН-001/2025-201095336			
Кадастровый номер:		24:50:0400136:2631	
	сведения об утратившем залог и о договоре утратившего залог, если такой договор заключен для утратившего залога:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Козлова Марина Валерьевна, 16.04.1996, г. Груздева Балтийский р-н Крыжовский край, Российская Федерация, СНИЛС 128-488-270 04 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 04 19 №42-4048, выдан 17.10.2019, ГУ МВД России по Красноярскому краю
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/33 24:50:0400136:2631-24/105/2023-7 21.11.2023 08:01:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона составили третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	ипотека:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.11.2023 08:01:34	
	номер государственной регистрации:	24:50:0400136:2631-24/105/2023-9	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2022 в дату истечения 362 месяца с даты предоставления кредита	
	ипотека, в пользу которой установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 268, выдан 17.05.2022 Соплавление об определении долей жилого помещения приобретенной с использованием средств (частн средств) материального (семейного капитала), выдан 25.10.2023	

Должность: **Директор**
Подпись: **Директор**
Секретари: **Секретари**
Инициалы: **Инициалы**
Подпись: **Подпись**
Должность: **Должность**
Подпись: **Подпись**
Должность: **Должность**



Право собственности/ЕГРН

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г. № КУВН-001/2025-201095336		24.50.0400136.2631	
Кадастровый номер:		24.50.0400136.2631	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027730699391	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 268, выдан 17.05.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Соглашение об отчуждении долей жилого помещения приобретенной с использованием средств (частей средств) материального (семейного капитала), выдан 25.10.2023	
сведения об утратившем залог и о договоре утратившего залог, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Козлов Владимир Сергеевич, 29.11.2020, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Российская Федерация, СНИЛС: 210-868-674 71 Свидетельство о рождении серия ПЧ-ВА №673339, выдан 07.12.2020, Территориальный отдел агентства законн актов гражданского состояния Красноярского края по Центральному и Железнодорожному районам г.Красноярска
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая доляная собственность, 1/38 24.50.0400136.2631-24/105/2023-5 21.11.2023 08:01:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

документ подписан
электронной подписью
Сергей Александровича Шестакова
Филиал: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
г. Красноярск, ул. 10-05-2023 от 11.11.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Право собственности/ЕГРН

Лист 7

Помещение			
ица объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Нового выдана выписки: 9
01.11.2025г. № КУВН-001/2025-201095336			
Кадастровый номер		24:50:0400136:2631	
4.)	лицо	Ильина	
	дата государственной регистрации:	21.11.2023 08:01:34	
	номер государственной регистрации:	24:50:0400136:2631-24/105/2023-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2023 в дату истечения 362 месяца с даты предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ИТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1037736609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 268, выдан 17/05/2022	
	сведения об определении долей жилого помещения приобретенной с использованием средств (частей средств) материнского (семейного капитала), выдан 25.10.2023	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрировочную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ВЫПИСЫВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сотрудника ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ЗАПИСИ
ВНЕШНЕГО ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ЗАПИСИ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.08.2025 по 10.11.2026

Инициалы, фамилия



Право собственности/ЕГРН

Лист 8

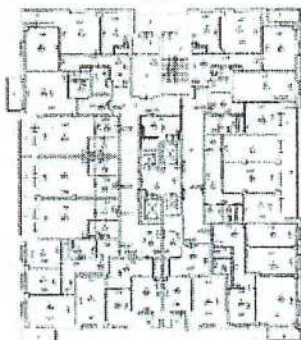
Наименование виз объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г. № КУВН-001/2025-201095336			
Катастрофальный номер:		24:50:0400136:2631	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫНЕС ИЗ ВЫПИСКИ ИЗ ДОКЛАДА	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ СЕРТИФИКАТ ПОДЛИННОСТИ Организация: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ РЕГИСТРАЦИЯ ДОКУМЕНТА И ЕГО КОПИИ Действителен с 10.09.2025 по 12.11.2025	ПОДПИСАНИЕ, ДОЛЖНОСТЬ

Право собственности/ЕГРН

Page 8 Jinet 9

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

Помещение		
из объектов недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9		
01.11.2025г. № КУВИ-001/2025-201075335		
Кадастровый номер: 24-50/04/001/86-2631		Номер этажа (этажей): 29
		
Масштаб 1:200		
 ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ СЕРВИСом ПОЛНАМОЧНОСТИ НАСРОБКОТРА НАЦИОНАЛЬНОГО БУХГАЛТЕРСКОГО СЛУЖЕБНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ РЕПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ НА КАТОГАТРАМ ДОКУМЕНТАРИЯ, а/в 20.2025 по 10.12.2025 ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ ПОДЛЕЖАЩИХ ПОДПИСИ ПЕЧАТ ПОДПИСИ		



Задание на проведение оценки

к рамочному договору на оказание
услуг по оценке №
2025/09/45162/50434409
от «30» сентября 2025 года

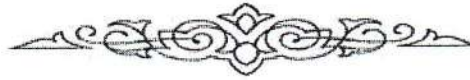
Задание на проведение оценки №_б/н_

«10» ноября 2025 г.

г. Красноярск

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Начальника ОУЗА СФУ РОО "Красноярский" Филиала № 5440 Банк ВТБ (ПАО) Деметьева Михаила Викторовича с одной стороны, и ООО «Оценочная Компания «ПаритетЪ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Ильиной Надежды Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке № 2025/09/45162/50434409 от «30» сентября 2025 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

- 1.1. Объект(ы) оценки: Квартира, площадью 70,50 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0400136:2631.
- 1.1.1. Адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, ул. Дудинская, д. 2д, кв. 220
- 1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки: право собственности.
- 1.3. Цель оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
- 1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для банкротства.
- 1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): рыночная и ликвидационная.
- 1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: без доступа в жилое помещение.
- Состояние (состояние отделки) объекта оценки – без отделки/ требуется капитальный ремонт
- 1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки: - нет
- Контактный номер телефона: 89631916346
- 1.8. Дата оценки: «10» ноября 2025 г.
- 1.9. Срок проведения оценки: 2 (два) рабочих дня с даты подписания Сторонами настоящего Задания.
- 1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
- 1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 2 900 (Две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается) оценка квартир в готовых/строющихся многоквартирных домах; 3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается) оценка земельных участков; 5 500 (Пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек оценка индивидуальных жилых домов/коттеджей/таунхаусов на земельном участке
- 1.12. Оценку осуществляют(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):
Ильина Надежда Николаевна.
Член саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ", 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помеш. 10. Свидетельство № С-1055 от 20.05.2021 г. Рег. номер 1374 в реестре оценщиков АСОО "СОЮЗ", дата включения в реестр 20.05.2021 г. Ответственность оценщика застрахована ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис №КРК01ФЛ/25/ГО-ОЦ № 3132744, страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, дата выдачи: 24.04.2025, срок действия полиса: с 29.04.2025 по 26.04.2026 г.
- 1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему Заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:
- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);



Задание на проведение оценки

- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Союз» (в части, не противоречащей ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12);

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

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с *Полисом страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРКО1ЮЛ/25/ГО-ОЦ №3174562 дата выдачи 17.07.2025 г. страховая сумма 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей; срок страхования с 20.07.2025 г. по 19.07.2026 г.; страховщик ООО РСО «ЕВРОИНС».*

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с ГЗ РФ и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке № б/н от «27» апреля 2021 г. и Дополнительного соглашения №1 от 23 марта 2023г. к договору № б/н от «27» апреля 2021 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

Дементьев М.В.

Исполнитель: Курмель Д.Н.
89631916346

От имени Исполнителя:

Ильина Н.Н.

М.П.



15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 07.04.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	24:50:0400136:2631
Дата присвоения кадастрового номера	07.10.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Площадь, кв.м	70.5
Назначение	Жилое
Этаж	20

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7028198.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.12.2023



Данные Росреестра

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Дудинская, дом 2д, квартира 220
Площадь, кв.м	70.5
Назначение	Жилое
Этаж	20

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7028198.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 24:50:0400136:2631-24/105/2023-8 от 21.11.2023
	Общая долевая собственность № 24:50:0400136:2631-24/105/2023-7 от 21.11.2023
	Общая долевая собственность № 24:50:0400136:2631-24/105/2023-6 от 21.11.2023
	Общая долевая собственность № 24:50:0400136:2631-24/105/2023-5 от 21.11.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 24:50:0400136:2631-24/105/2023-9 от 21.11.2023



16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1



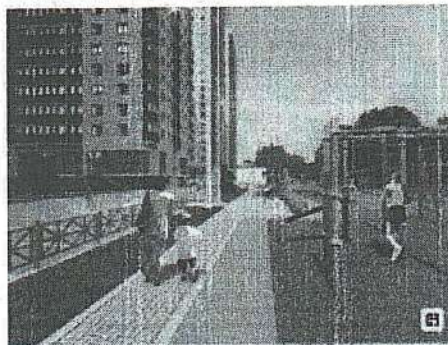
Главная - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 2-комнатные

2-к. квартира, 64,7 м², 12/25 эт.

Добавить избранное

Сравнить

Добавить закладку

**8 400 000 Р**

129 650 Р за м²

История цен

Вопросы 02.03.2025

Настроить оповещения

Вызвать агента
Клиентская служба - звонок
Написать сообщение

8 904 561-00-82

Рассчитать ипотеку

Служба Эскроу

Агентство

на сайте с 2012 года

Дополнительно

2 объявления пользователя

Посмотреть на доске объявлений

Клиентская служба

Elena

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 64,7 м²

Площадь кухни: 28,3 м²

Этаж: 12 из 25

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Тип отделки: капитальная

Высота потолков: 2,4 м

Санузел: совмещенный

Отоп: во двор, на улицу

Число комнат: 2

Стоимость ремонта: от 270 000 Р

за 64,7 м²

Способ продажи: свободная

Расположение

Красноярский край, Красноярск, Дудинская ул., 4
р-н Советский

Скрыть карту





Аналог 1

**8 400 000 P**

129 833 P за м

История цены

Ипотека от 15 801 P в мес.
Получить расчет ипотекиВызвать агента
Квартира • Фриленд • 11 комнат
129 833 P за м

8 904 561-00-82

Расчитать ипотеку

Описание

Предлагаем к продаже 2-х ком квартиру P19

ЖК «Уютный Дом на Дудинской» По проекту планируется пять 25-этажных монолитно-бриллиантовых домов. 2-х комнатная квартира, обремененная планировкой с гардеробной в спальне и дополнительной кладовой. Площадь квартиры 66,73 кв. м. Расположена на 12 этаже.

Площадь комнат:

спальня с кухней-нишей 28,05м²комната 14,82м²гардеробная 4,6 м²кладовая 2,00м²прихожая 4,75м²санузел 5,25м²площадь поджила 10,52м²

Преимущества ЖК «Уютный дом на Дудинской»:

Локация. Жилой комплекс возводится в центре Красноярска, недалеко от Медицинской Академии, на улице Дудинской. Из окон многих квартир открывается панорамный вид на центр города и Енисей.

Инфраструктура. Все 5 многоэтажных домов будут объединены общей галерией европейского формата, объекты инфраструктуры займут площадки на первых этажах. Предлагается, что в жилом комплексе будут супермаркет, детская игровая зона, ресторанный дворик, ряд торговых центров, кинотеатр и фисалорк.

Максимально полные метры. Просторная прихожая с кладовой и местом для пиджака и зеркала в полный рост. Совмещенный санузел. Кухня-гостиная с 2-мя выходами на балкон. Мастер-спальня с собственной гардеробной.

Собственные окна, взрослые. Материнский капитал не использовался. Никто не прописан. Документы полностью готовы. Чистая продажа.

Елена Агеева

Агентство

на Авито с 2012 года

Документы проверены

2 обременения пользователя

Подписаться на продажи

Материнский капитал

Елена



Аналог 2

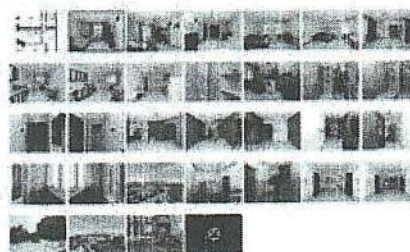
84



avtoru: fra novarski, karling? 4. kvarta 1997. m. 89. št. 77. 12511775 računalnik: 111 KAAAAAA wL AMD YloYOnOjOj-OD-5

11 500 000 ₺

 Добавить в избранное
 Печать
 Поделиться ссылкой



1.95 275 10 20 100

1.95 275 10 20 100

© 2007 Pearson Education, Inc.

3. 40/2000 OT 151 LES 1/2000

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

1. *Thymus* *sp.*
 2. *Thymus* *sp.*
 3. *Thymus* *sp.*
 4. *Thymus* *sp.*
 5. *Thymus* *sp.*
 6. *Thymus* *sp.*
 7. *Thymus* *sp.*
 8. *Thymus* *sp.*
 9. *Thymus* *sp.*
 10. *Thymus* *sp.*
 11. *Thymus* *sp.*
 12. *Thymus* *sp.*
 13. *Thymus* *sp.*
 14. *Thymus* *sp.*
 15. *Thymus* *sp.*
 16. *Thymus* *sp.*
 17. *Thymus* *sp.*
 18. *Thymus* *sp.*
 19. *Thymus* *sp.*
 20. *Thymus* *sp.*
 21. *Thymus* *sp.*
 22. *Thymus* *sp.*
 23. *Thymus* *sp.*
 24. *Thymus* *sp.*
 25. *Thymus* *sp.*
 26. *Thymus* *sp.*
 27. *Thymus* *sp.*
 28. *Thymus* *sp.*
 29. *Thymus* *sp.*
 30. *Thymus* *sp.*
 31. *Thymus* *sp.*
 32. *Thymus* *sp.*
 33. *Thymus* *sp.*
 34. *Thymus* *sp.*
 35. *Thymus* *sp.*
 36. *Thymus* *sp.*
 37. *Thymus* *sp.*
 38. *Thymus* *sp.*
 39. *Thymus* *sp.*
 40. *Thymus* *sp.*
 41. *Thymus* *sp.*
 42. *Thymus* *sp.*
 43. *Thymus* *sp.*
 44. *Thymus* *sp.*
 45. *Thymus* *sp.*
 46. *Thymus* *sp.*
 47. *Thymus* *sp.*
 48. *Thymus* *sp.*
 49. *Thymus* *sp.*
 50. *Thymus* *sp.*
 51. *Thymus* *sp.*
 52. *Thymus* *sp.*
 53. *Thymus* *sp.*
 54. *Thymus* *sp.*
 55. *Thymus* *sp.*
 56. *Thymus* *sp.*
 57. *Thymus* *sp.*
 58. *Thymus* *sp.*
 59. *Thymus* *sp.*
 60. *Thymus* *sp.*
 61. *Thymus* *sp.*
 62. *Thymus* *sp.*
 63. *Thymus* *sp.*
 64. *Thymus* *sp.*
 65. *Thymus* *sp.*
 66. *Thymus* *sp.*
 67. *Thymus* *sp.*
 68. *Thymus* *sp.*
 69. *Thymus* *sp.*
 70. *Thymus* *sp.*
 71. *Thymus* *sp.*
 72. *Thymus* *sp.*
 73. *Thymus* *sp.*
 74. *Thymus* *sp.*
 75. *Thymus* *sp.*
 76. *Thymus* *sp.*
 77. *Thymus* *sp.*
 78. *Thymus* *sp.*
 79. *Thymus* *sp.*
 80. *Thymus* *sp.*
 81. *Thymus* *sp.*
 82. *Thymus* *sp.*
 83. *Thymus* *sp.*
 84. *Thymus* *sp.*
 85. *Thymus* *sp.*
 86. *Thymus* *sp.*
 87. *Thymus* *sp.*
 88. *Thymus* *sp.*
 89. *Thymus* *sp.*
 90. *Thymus* *sp.*
 91. *Thymus* *sp.*
 92. *Thymus* *sp.*
 93. *Thymus* *sp.*
 94. *Thymus* *sp.*
 95. *Thymus* *sp.*
 96. *Thymus* *sp.*
 97. *Thymus* *sp.*
 98. *Thymus* *sp.*
 99. *Thymus* *sp.*
 100. *Thymus* *sp.*

Коллектив и редакция — в течение
1989 года

8 523 063-90-43

Partworth, I. 2006. *Discrete Choice Methods and Their Application*. Cambridge, MA: MIT Press.

Рассчитать индексы

Спросите у продавца

Здравствуй, Юта!

A cura di

[illegible]

What's your name?

RECEIVED 2004-09-02; REVISED 2005-07-14; ACCEPTED 2005-08-04

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ

Красноярск

А. В. КУЗНЕЦОВ



Kucharski, A. J.

КОНТРАКТНОГО ПРАВА

Коллективизация - 2

Коллективизация - 2

Средняя температура: 64,7 °C

Получены образцы 15.4 м

Mean square error: **52.7**

Сред: 8 из 9

Билэгдмэлтэй газартай газаргүйн

twelve-hour response window

Самостоятельно

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 143–151

Prüfungstermin: 20.04.2014

Ministerio de la Defensa

Ungeachtet dieser Punkte ist die Bedeutung der

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110



Аналог 3

avito.ru/krasnoyarsk/zodiy/2-k-kvartira-547-m-ot-75525115157 контекст: 1450AAAAAA wE AMD tToyOnUQIEOnd

Адрес: Красноярск, микрорайон 1, д. 112, кв. 547

О доме: Дом 2013 года постройки. Виртуального строения. Просторный, чистый подъезд. В доме не много квартир и достаточно приватный двор, так что вы всегда сможете найти где припарковать машину не обременяя круглогодично в поисках свободного места. В доме установлено видеонаблюдение.

О документах: Квартира без обременения. Документы готовы к продаже.

Инфраструктура: Квартира находится в районе с удобной транспортной развязкой. Есть возможность выезда во всех направлениях города. Рядом есть и магазины. В тц Комсомольск есть Пятёрочка. Есть дет. сад во дворе, школа в шаговой доступности. Есть вся среда для комфортной жизни!

Звоните! Рассказу подробно и с удовольствием покажу. Помогу с оформлением ипотеки, объясню весь процесс сделки простым языком, уберегу ваш бюджет от лишних трат.
Дпт. 112669518

11 500 000 Р
135,773 кв.м.
История цены

В ипотеку от 117 465 руб. в месяц
Получить ипотеку

Клики в Авито — и толик
Подробнее

8 923 063-90-43

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

О доме
Оставьте комментарий

Тип дома: виртуальный
Год постройки: 2013
Этажей в доме: 9

Полуподвальный этаж: 1
Грузовой лифт: нет
В доме: мусоропровод

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
11 500 000 Р	3 450 000 Р	30%
300 мес. Р	120 мес. Р	10%

9 предложений от банков

Процент	Срок от	Платить
11,6% в первый месяц	10,9%	160 775 Р
11,6% для застрахованных		

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 112669518 14 октября 15:51 587 просмотров (12 человек)

Показать фото

Спросите у продавца
Здравствуйте!

4.6% ежемесячно? Под кредит?

Под ипотеку?

Может можно поподробнее?

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Красноярск
Агентство

Удачный партнер
699 объектов в продаже
Три на Авто

Керснов Владимир
Кредитное дело



Аналог 4

Квартиры в Москве. Купи, продай, сдай. 75.0 м², 7/17 этаж

Сколько стоит паша квартира? Укажите район и цену. Мы подберем варианты.

Примеры | ПаритетЪ | Поиск | Аренда | Прокат | Продажа | Ремонт | Услуги | Журнал | Регистрация

Домклик | Купить | Аренда | Прокат | Ремонт | Услуги | Журнал | Регистрация

2-комн. квартира, 75.0 м², 7/17 этаж
9 800 000 ₽
325.117 руб/м² | Звонить продавцу

Ольга Николаевна 12 объектов
На Домклик 9 лет 3 мес.

АЛЬКАСАР

77 483 610-96-95

Позвонить и chat | Связаться

Купить в ипотеку

Спросите у продавца

Удвесьте! Подскажите, объявление еще актуально?

Еще продает? | Хотите сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продать в ипотеку?

Вам интересно посмотреть на эту квартиру? | Позвонить продавцу

Краснодар, Пролетарский мн, улица Дмитрия Мартынова, 37

Кухня: 2 | Площадь: 23,9 м² | Жилая: 50,5 м²

Ванна: 22,8 м² | Этаж: 7 | Тип сделки: Альтернатива

Описание: Косметический | Тип жилья: Квартира

Подробнее

Экспресс-отчет о рисках | Проверка данных: 25 объектов

[illegible]



Аналог 5

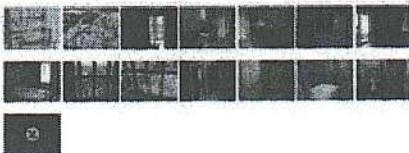
avito.ru/krasnoyarsk/kvartiry/3-kvartira-78-m-2-9-17-et-4623436602-entost-11434444444-wenob-210-06-2021-01-04

Market | Мой профиль | Избранное | (4) Сообщения | Настройки | Банк данных | Добавить объявление | Личный кабинет | Выбрана квартира

Поискать | Помощь | Квартиры | Купить | Продажа | 3-комнатные

3-к. квартира, 78 м², 9/17 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3	Состояние: раздельный
Общая площадь: 78 м²	Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 12 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 36 м²	Стоимость ремонта: от 640 000 Р за 78 м²
Этаж: 9 из 17	Мебель: кухня, хранение одежды
Балкон или лоджия: балкон	Техника: холодильник, стиральная машина
Доступно только панорамные окна	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2.7 м	

Расположение

Красноярский край, Красноярск, ул. Мужества, 10А
р-н Центральный

Скрыть карту

10 950 000 Р

140 895 Р за м²

История цены

В ипотеку от 111 847 Р в мес.
Посмотреть график

Почему выгодно
Клиент во «Взрослом» и «Полном»
Платежах
8 958 423-70-98

Написать сообщение
Получить ответ в течение 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А что продаю? | Как продать?

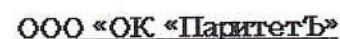
Почему так?

Если нужна консультация?

Получить консультацию

Подписаться на продажи

Контактная информация
Галина



Аналог 5

92



Анкета дома г. Красноярск, ул. Дудинская, 2д

Анкета дома г. Красноярск, ул. Дудинская, 2д

Жилой дом в Красноярске, Красноярском крае, по адресу ул. Дудинская, 2д построен в 2022 году, 16-этажный, имеет общую площадь всех помещений 25111,9 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Управдом уют» с 14.10.2022.

Адрес	ул. Дудинская, 2д, Красноярск, Красноярский край 24.50.04.00136.2495
Год постройки	2022
Количество этажей	16
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	257
Серия, тип постройки	ТД-155/З-ПР/16-01-АР
Тип перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	Нет, получена выписка
Кадастровый номер	24-50-04-00136-2495
Код ОКТМО	04701000001
Управляющая компания	УК «Управдом уют» с 14.10.2022
	☒ Поставить печать о доме или УК



Анкета дома г. Красноярск, ул. Дудинская, 2д

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2022	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет
Дом признан аварийным	Нет	Тип дома	Многоквартирный дом
Состояние дома	Исправный	Площадь многоквартирного дома, кв.м	26111,9
Количество квартир	287	Площадь жилых помещений м²	13336,7
Количество жилых помещений	1	Площадь нежилых помещений м²	2702,1
Количество балконов	72	Площадь зем. участка общего имущества м²	6986
Количество лоджий	216	Серия, тип постройки здания	ТД-155/З-ПР/16-01-АР
Количество подъездов	1	Статус объекта культурного наследия	Нет
Количество лифтов	4		
Подземных этажей	1		

Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Количество вводов в дом, ед.	5
Горячее водоснабжение	Теплообменник		
Теплоснабжение	Независимая (через теплообменники), двухтрубная, вертикальная, с нижней разводкой магистралей		
Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)		

Конструктивные элементы

Несущие стены	Стены кирпичные
Фундамент	Свайно-забивной на монолитных железобетонных ростверках
Перекрытия	Монолитные железобетонные плиты



Анкета дома г. Красноярск, ул. Дудинская, 2д

Подобные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения		Перекрытия	
Тип системы горячего водоснабжения	Теплообменник	Тип перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Материал сети	Сталь оцинкованная	Крыша	
Материал теплоизоляции сети	Вспененный полистирол (энергофлекс)	Форма крыши	Плоская
Материал стояков	Сталь оцинкованная	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Минеральная вата
Система водоотведения		Вид несущей части	Ж/Б плиты
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	Тип кровли	Мембранная
Материал сети	Пластик	Физический износ кровли	0 %
Система электроснабжения		Окна	
Количество вводов системы электроснабжения	5 единиц	Материал окон	Пластиковые
Фундамент		Система отопления	
Тип фундамента	Свайно-забивной на монолитных железобетонных ростверках	Материал сети	Сталь черная
Материал фундамента	Ж/Б сваи	Материал теплоизоляции сети	Вспененный полистирол (энергофлекс)
Площадь отапливаемой	89 кв.м.	Стояки системы отопления	
Внутренние стены		Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Тип внутренних стен	Пенобетонные блоки	Материал	Сталь черная
Фасад		Отопительные приборы	
Тип наружных стен	Стены кирпичные	Тип отопительных приборов	Радиатор
Тип наружного утепления фасада	Слой из минеральных плит	Система холодного водоснабжения	
Материал отделки фасада	наружная облицовка кирпичом	Материал сети	Сталь оцинкованная
Физический износ	0 %	Стояки системы холодного водоснабжения	
		Материал сети	Сталь оцинкованная



Анкета дома г. Красноярск, ул. Дудинская, 2д

Лифты

Подъезд	Тип лифта	Заводской №	Инвентарный №	Грузоподъемность, кг.	Ввод в эксплуатацию	Срок службы	Износ, %	Ремонт
1	Пассажирский	284576	533652	400	2022	25	—	—
1	Пассажирский	284575	533651	400	2022	25	—	—
1	Пассажирский	284577	533653	630	2022	25	—	—
1	Пассажирский	284578	533654	630	2022	25	—	—

Дом на карте





Карточка дома

98



17 Приложение 5

www.remont-otdelka.ru

Главная / Цены / Прайс лист

Прайс лист на отделочные работы

ГОРЯЧАЯ АКЦИЯ!

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Калькулятор

Площадь жилых комнат: 0 кв.м.

Площадь кухни: 0 кв.м.

Площадь ванной комнаты: 0 кв.м.

Класс ремонта: стандарт / комфорт

Шар1

ЭКСКУРСИИ
ПО ОБЪЕКТАМ
СКИДКА 25%

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

Бюджетный ремонт - это бюджетный вариант ремонта, который входит минимально только отделочной (штукатурка, шпатель, шпатель). Чаще всего в такой ремонт входит оклейка стен, оклейка обоев и окраска стен и потолка.

Стандартный вид ремонта также часто называют экономичным. В процессе стандартного ремонта входит не только отделка, но и укладка напольного покрытия, сантехнические, электрические и другие работы.

Комфортный ремонт учитывает больше Ваших пожеланий, так как он подразумевает более ремонтно-отделочные работы, включая перепланировку.

Прайс лист на отделочные и ремонтные работы

	экономичный ремонт	стандартный ремонт	комфортный ремонт
ремонт кухни	от 1700 руб./кв.м.	от 2500 руб./кв.м.	от 5000 руб./кв.м.
ремонт жилых комнат	от 900 руб./кв.м.	от 1500 руб./кв.м.	от 3000 руб./кв.м.
ремонт ванной комнаты	от 1900 руб./кв.м.	от 3000 руб./кв.м.	от 11000 руб./кв.м.
ремонт туалета	от 2000 руб./кв.м.	от 3000 руб./кв.м.	от 12000 руб./кв.м.
ремонт коридора	от 1700 руб./кв.м.	от 2500 руб./кв.м.	от 5000 руб./кв.м.
ремонт балкона (лоджии)	от 1700 руб./кв.м.	от 2300 руб./кв.м.	от 6000 руб./кв.м.