



ООО «Ассоциация АЛКО»

620075 г.Екатеринбург, ул.Горького, 39
оф.106

☎ (343) 287-54,71, (950) 540 23 -00
www.consalko.ru ekb@consalko.ru

р/с 40702810167020100711
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмени
к/с 30101810800000000651 КПП 720301001
БИК 047102651, ИНН 7203391553

ОТЧЕТ № 2057-Ф/2021

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г
Екатеринбург, ул Черепанова, д 8, кв 154**

Дата определения стоимости: 02.04.2021

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"

Дата составления: 02.04.2021

Екатеринбург • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	18
7.1	Основные этапы процесса оценки	18
7.2	Основные понятия и терминология.....	18
7.3	Выбор подходов к оценке.....	19
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	21
8.1	Выбор объектов-аналогов	21
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	23
8.3	Обоснование корректировок	24
8.4	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	28
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	33
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	34
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	35
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	43
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	50

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,10 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,10 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154 Кадастровый/условный номер: 66:41:0302031:3286
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права от 19.12.2001
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	02.04.2021
Период проведения оценки	С 02.04.2021 по 02.04.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства,

Параметр	Значение
	если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Ассоциация Алко", ИНН 7203391553, ОГРН 1167232077077 от 02.08.2016
Место нахождения Исполнителя	625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
Почтовый адрес Исполнителя	620075 г. Екатеринбург, ул. Горького, 39 офис 106
Банковские реквизиты Исполнителя	Наименование обслуживающего банка: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк России, г.Тюмень. Расчетный счет: 40702810167020100711 Корреспондентский счет: 30101810800000000651 БИК 047102651
Контактная информация	Тел./факс (343) 2875471, (950) 5402300, (3452) 257960, email: ekb@consalko.ru, info@consalko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №206600-035-000010, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 24.11.2020, срок действия: с 01.12.2020 по 30.11.2021.
Оценщик	Долгих Алексей Сергеевич Почтовый адрес: 620075, г.Екатеринбург, ул.Горького 39, оф.106 Трудовой договор: № - от - E-mail: asd@consalko.ru Номер контактного телефона: +7 992-029-94-01
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 552403348926 от 17.02.2017 г., ЧОАНОВО "Омский региональный институт" Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.09.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №002383-1 от 25.01.2018 Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 09.02.2018, дата выдачи св-ва 09.02.2018, номер в реестре СРО 2487
Сведения о страховом полисе Оценщика	Альфа Страхование, страховой полис №7591R/776/01451/0, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 03.12.2020, срок действия полиса: с 15.12.2020 по 14.12.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 34,10 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Черепанова, д 8, кв 154
Кадастровый/условный номер	66:41:0302031:3286
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования
Правообладатели оцениваемого имущества	Михалицина Ирина Витальевна
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	02.04.2021
Дата оценки	02.04.2021
Период проведения оценки	С 02.04.2021 по 02.04.2021
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от 26.02.2021
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 080 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 080 000 (три миллиона восемьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 590 000 (два миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей

Руководитель Екатеринбургского направления
департамента развития ООО "Ассоциация АЛКО",
действующий на основании доверенности № 12/2020 от
15.08.2020

Оценщик

Долгих Алексей Сергеевич

Черданцев Сергей Сергеевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154, кадастровый/условный номер 66:41:0302031:3286.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1986
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	29 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Панельный
Тип перегородок	Железобетонные плиты
Этажность дома	16

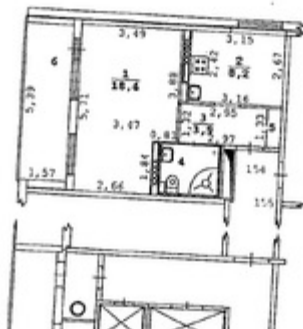
Описание здания, подъезда		
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	-	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	-	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	-	
Прочие особенности дома	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1
Площадь Объекта оценки, кв. м	34,10 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	34,10 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	18,40 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	8,20 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	15,70
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	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	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	-

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	-

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Михалицина Ирина Витальевна, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

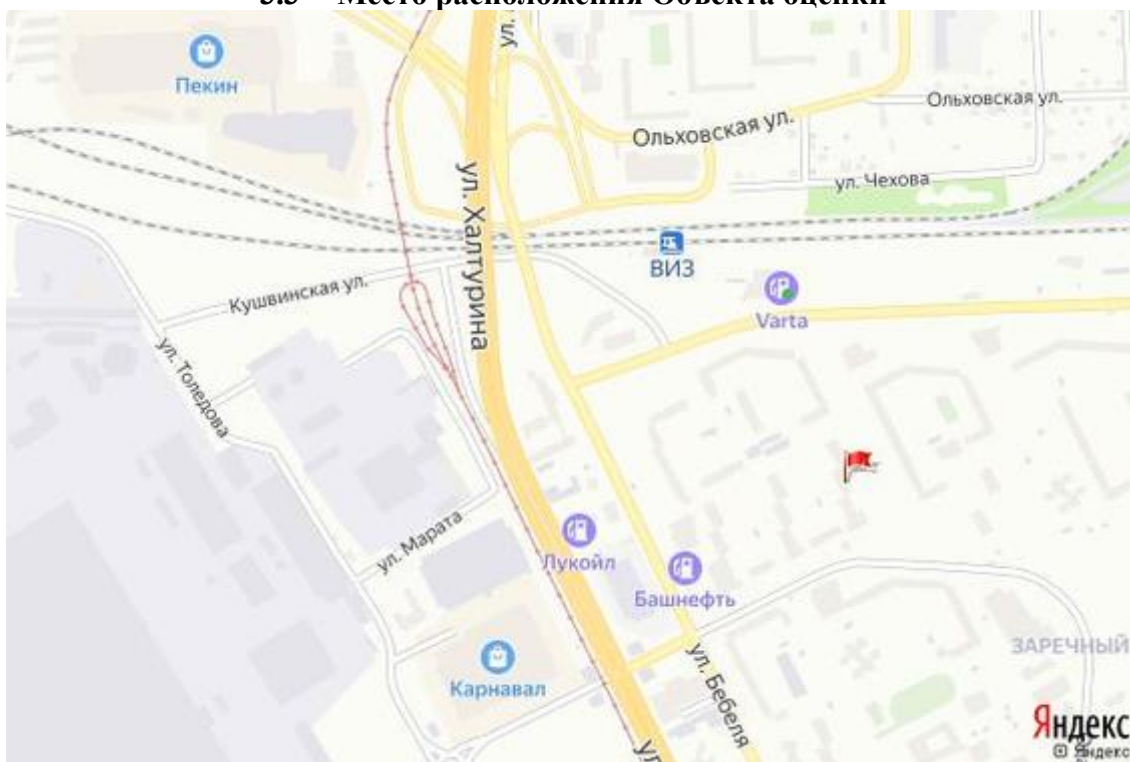
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	85	35	29%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 29%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Черепанова ул, дом 8, кв 154	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Номер дома



3. Вход в подъезд



4. Вход в подъезд

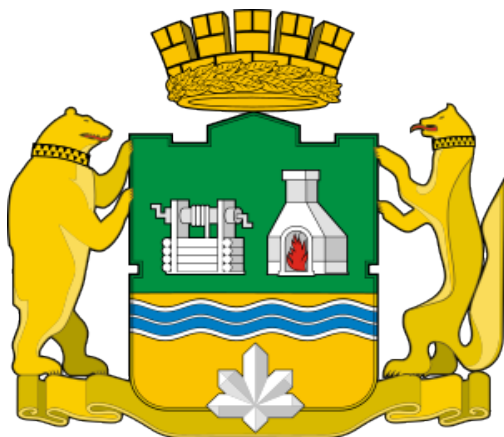


5. Входная дверь



6. Двор





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

Объем вторичного рынка недвижимости в Екатеринбурге за 4 квартал 2020 года не сократился. На ценообразование в данном сегменте недвижимости влияют различные факторы, основополагающим из которых является расположение квартиры. Наиболее оптимальным по данному критерию является второй ценовой пояс, в котором дорожное движение более свободное, и в то же время удобная транспортная развязка, позволяющая без проблем добраться в любую точку города. Также данный пояс обладает более низкой ценой на квартиры. Благодаря данным факторам он является лидером по количеству предложения квартир – 42,83%. Далее следует третий ценовой пояс – 27,84%. Самое небольшое количество предложения – у центра и у четвертого ценового пояса, 3,85% и 4,28% соответственно. Это связано с тем, что четвертый ценовой пояс имеет крайне невыгодное расположение, недостаточно развитую инфраструктуру и, в основном, представлен достаточно старыми домами. Центр же отличается самой высокой ценой на квартиры.

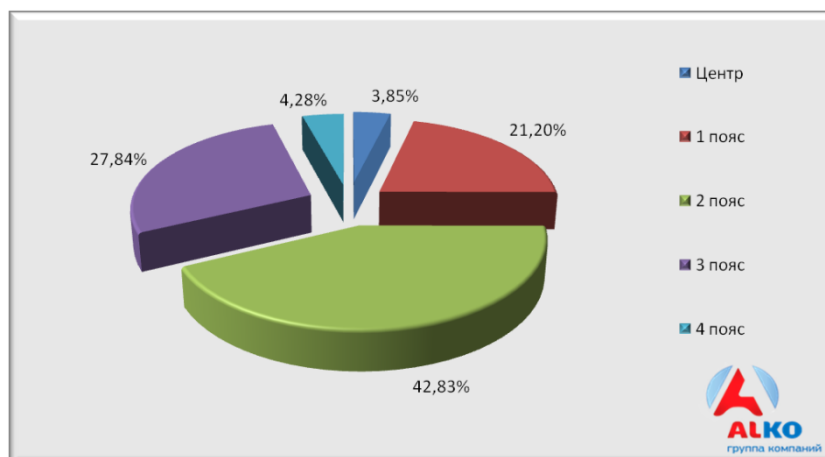


Рис. 1.1. Структура количества предложения квартир на вторичном рынке с распределением по ценовым поясам, 4 квартал 2020 г.

Средневзвешенная стоимость квартир ожидаемо и закономерно расположилась строго по градации ценовых поясов, начиная от центра (107 813 руб./кв.м) и заканчивая четвертым поясом (53 410 руб./кв.м).



Рис. 1.2. Распределение средневзвешенной стоимости предложения квартир на вторичном рынке с выделением по ценовым поясам, 4 квартал 2020 г.

Рынок вторичной недвижимости в Екатеринбурге активный, предложение по всем типам домов и квартирности существует во всех ценовых поясах. Самый вероятный сценарий развития рынка на краткосрочную перспективу - объем рынка не сократится, возможно изменение цен в пределах инфляции или немного выше.

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для аналитики рынка недвижимости города Екатеринбург:

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Тверитина, Белинского, Большакова
1-й пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2-й пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3-й пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет, Солнечный
4-й пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "Ассоциация Алко"

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;

3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

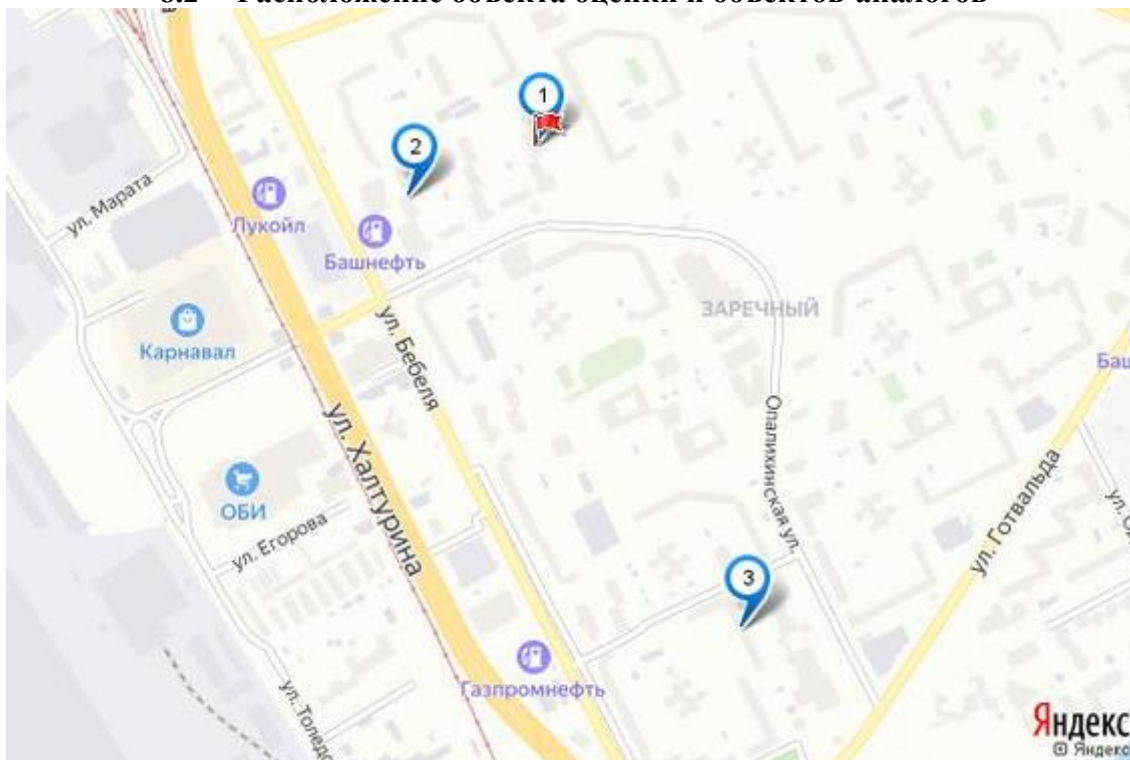
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Екатеринбург, Черепанова, 8	Екатеринбург, Бебеля, 132	Екатеринбург, Опалихинская, 19
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72575029/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72468981/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72287342/
Контактная информация	Лариса 35 объявлений +7 908 917-88-73	Дмитрий +7 902 876-08-50	Екатерина 1 объявление +7 950 655-52-67
Цена предложения	3 200 681	3 350 000	2 850 000
Цена за 1 кв. м	91 448	95 714	98 276
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	3/16	13/16	9/9
Площадь, кв. м	35,00	35,00	29,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Черепанова ул, дом 8, кв 154	Объект оценки
1	Екатеринбург, Черепанова, 8	1
2	Екатеринбург, Бебеля, 132	2
3	Екатеринбург, Опалихинская, 19	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях. Принимаем наиболее часто встречающееся значение интервала в размере 3%. В случаях, когда собственниками объектов-аналогов являются юридические лица - застройщики, величину корректировки принимаем равной 0%, так как торг в таких ситуациях, как правило, не ведется.

Корректировка на материал стен дома.

При проведении консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города было выявлено, что в настоящее время наибольшей популярностью пользуются новые монолитно-каркасные и кирпичные дома, а также дома, выполненные из мелкоштучных материалов. Среди старой застройки спрос высок как на кирпичные дома, так и на дома панельного/блочного исполнения.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (первый этаж – 6%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж или чердак, который фактически и является крайним. Для малоэтажных домов (до 3-х этажей) такая зависимость отсутствует. Принимаем все квартиры в малоэтажных домах равными квартирам на средних этажах в многоэтажном доме.

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на адрес.

Местоположение оказывает решающее влияние как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Объекты-аналоги находятся в том же районе, что и оцениваемый объект, либо в сопоставимых ему районах. Следовательно, в процессе настоящей оценки поправка на местоположение не применяется.

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.

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 -3000	от -5000	от -8000	от -11000	от -13000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -5000	от -8000	от -10000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -3000	от -6000	от -8000
Хорошее состояние	от 8000	от 5000	от 3000	от 0	от -3000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 11000	от 8000	от 6000	от 3000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 13000	от 10000	от 8000	от 5000	от 2000	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, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же 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, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная 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. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а 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 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

3 080 000 (три миллиона восемьдесят тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

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	
Адрес	Свердловская обл, Екатеринбург, Черепанова ул, дом 8, кв 154	Екатеринбург, Черепанова, 8	0,0%	Екатеринбург, Бебеля, 132	0,0%	Екатеринбург, Опалихинская, 19	0,0%
Цена предложения	—	3 200 681		3 350 000		2 850 000	
Цена за 1 кв. м	—	91 448		95 714		98 276	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	88 705		92 843		95 328	
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	4	3/16	3,0%	13/16	0,0%	9/9	0,0%
Площадь, кв. м	34,10	35,00	0,0%	35,00	0,0%	29,00	0,0%
Общая процентная поправка		0,0%		-3,0%		-3,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		88 448		89 843		92 328	
Весовые коэффициенты		0.2857		0.3571		0.3572	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						90 332	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						3 080 321	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)						3 080 000	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 080 000	1,0	3 080 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154, составляет: 3 080 000 (три миллиона восемьдесят 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:

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{\text{д}} \times m}} \times K_{\text{е}}$$

где,

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

$C_{\text{р}}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

$K_{\text{е}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{\text{д}}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 7,47% (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	3 080 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,47
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)	2 590 000

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: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черепанова, дом 8, кв. 154, составляет: 2 590 000 (два миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/01451/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7591R/776/01451/0 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик эксперт Долгих Алексей Сергеевич
Местонахождение: г. Омск, ул. Энтузиастов, д.15, кв.32.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» декабря 2020г. и действует до «14» декабря 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Чечкина А.Л./



Страхователь:
 /Долгих А.С./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень «03» декабря 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002383-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Долгих Алексею Сергеевичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ИО «Оценки», Москва, 2017 г., фг. Лицензия ИР 50-05-00303-2014-РБ. Тираж 100 экз. (495) 755-41-42, www.oicentr.ru



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 21688
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 09.02.2018 года за
регистрационным номером № 2487**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.02.2018 г.

Дата составления выписки 09.02.2018 г.

Президент



А.В. Каминский

Частная образовательная автономная
некоммерческая организация высшего образования
«Омский региональный институт»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

552403348926

Документ о квалификации

Регистрационный номер

082

Города
Омск

Дата выдачи

17 февраля 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

с 07 апреля 2016 г. по 26 ноября 2016 г.

принял(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОАНО ВО «ОмРИ»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

26 ноября 2016 г.

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Секретарь

Handwritten signature of the Secretary



Общество с ограниченной
ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

625003 г.Тюмень ул.Хохрякова, 52/3
(3452) 25-79-60, 25-72-14

р/с 40702810167020100711
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г.Тюмени
к/с 30101810800000000651 КПП 720301001
БИК 047102651, ИНН 7203391553

Доверенность № 12/2020

г. Тюмень, Тюменская область, Российская Федерация
Пятнадцатое августа две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО», (ИНН 7203391553) действующее на основании Устава, зарегистрированное 03.10.1996 года за номером 3310 серия ТМЛ-Ш, основной государственный регистрационный номер 1167232077077, согласно Свидетельству о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (серия 72 № 002431568), находящееся по адресу: г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3, в лице директора Долгих Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает руководителя Екатеринбургского направления департамента развития **Черданцева Сергея Сергеевича** (дата рождения 03.10.1980, паспорт серия 65 03 № 605679 выдан отделом милиции железнодорожного РУВД г. Екатеринбурга 26.11.2002 г., зарегистрирован по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пехотинцев, дом 4, корпус 2, квартира 93) оформлять договоры на оказание услуг оценщика, отчеты об оценке, акты приема-передачи отчетов об оценке, выписки из отчетов об оценке, а также другие документы (в т.ч. финансовые) с правом их подписи; получать товарно-материальные ценности и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением данного поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.
Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Черданцева Сергея Сергеевича удостоверяю.



Директор ООО «Ассоциация АЛКО»



А.В. Долгих

ПОЛИС № 206600-035-000010
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»
Адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
ИНН: 7203391553
Банковские реквизиты: Р/с 40702810167020100711 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г.Тюмень, К/с 30101810800000000651; БИК 047102651

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов)	0,023	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч)

Лимиты ответственности Страховщика – не установлены.
 Франшизы – не установлены.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «24» ноября 2020 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора №206600-035-000010 от 24.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2020 г. по «30» ноября 2021 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор №206600-035-000010 от 24.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Тюменский филиал ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»  М.П. _____ / Пушкарев Д.Ю. /	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ассоциация АЛКО»  М.П. _____ / А.В.Долгих /
--	--

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 06.09.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7203391553
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 52/3

Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005

Генеральный директор



А.И. Васелева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав		Раздел
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
основании запроса от 25.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
(наименование объекта недвижимости)		
лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
1.03.2021 № 99/2021/383628966		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:41:0302031:3286
номер кадастрового квартала:	66:41:0302031	
дата присвоения кадастрового номера:	18.10.2013	
номер присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 0126830\A\21\ 010154-45	
адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Черепанова, д 8, кв 154	
этажность:	34.1	
значение:	Жилое помещение	
наименование:	Жилое помещение	
номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4	
ид жилого помещения:	Квартира	
кадастровая стоимость, руб.:	2527458.52	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
5.03.2021 № 99/2021/383628966			
Кадастровый номер:		66:41:0302031:3286	
Правообладатель (правообладатели):		1.1. Михалюшина Ирина Витальевна	
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 66-01/01-313/2001-329 от 19.12.2001	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	в силу договора, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	31.12.2015	
	номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/410/2015-2680/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 60 месяцев с даты, следующей за датой предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №721/2422-0000008-03 от 28.12.2015 г.	
3.1.2.	вид:	в силу договора, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	10.04.2012	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/228/2012-164	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 60 месяцев считая от даты предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606	
основание государственной регистрации:		Кредитное соглашение №721/5902-0000691 от 04.04.2012 г.; Договор об ипотеке №721/5902-0000691-01 от 04.04.2012 г. Номер в реесте нотариуса: 10-555.	
Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
Правовитязки и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 721/2422-0000/24 -303

г. Екатеринбург

«28» декабря 2015г.

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1623, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», или «Кредитор» или «Банк», в лице Начальника отдела малого бизнеса Параваловой Татьяны Валериевны, действующей на основании Доверенности, выданной «29» октября 2014 года, удостоверенной «29» октября 2014 года Нисковских Ларисой Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Зацепиной Суетылы Анатольевны, за реестровым номером 0-3932, с одной стороны и госпожа Михалюшина Ирина Витальевна, 19.03.1970 года рождения, паспорт 65 15 013482, выдан Отделом УФМС России по Свердловской обл. в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбург 11.04.2015 года, зарегистрированная по месту жительства: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Черепанова, дом 8, квартира 155, именуемая в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящий договор об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Залогодержатель и Индивидуальный предприниматель Хасимов Сурхай Фейруз-оглы (далее именуемый «Засмщик») заключили в г. Екатеринбурге Кредитное соглашение № 721/2422-0000/24 от «28» декабря 2015 года (далее именуемое «Кредитное соглашение») на следующих условиях:
- 1.1.1. сумма Кредита: 21 443 076,00 (Двадцать один миллион четыреста сорок три тысячи семьдесят шесть) рублей 00 копеек,
- 1.1.2. процентная ставка по Кредиту: 16,5 (Шестнадцать целых пять десятых) процентов годовых, Залогодатель уведомлен о том, что Засмщик обязуется:
- 1) в течение срока действия Кредитного соглашения, только с письменного согласия Банка получать кредиты, заключать договоры лизинга в сторонних банках, финансовых институтах и лизинговых компаниях, а также займы третьих лиц. В случае нарушения данного условия Банк в одностороннем порядке повышает на 1 (Один) процентный пункт указанную в Кредитном соглашении процентную ставку по Кредиту, при условии направления письменного уведомления об этом Засмщику не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты изменения процентной ставки. Начисление процентов по Кредиту по измененной процентной ставке начинается со дня, следующего за днем ближайшего платежа, предусмотренного Порядком погашения кредита и уплаты процентов, на момент изменения процентной ставки;
- 2) в срок до «29» февраля 2016 года предоставить справку из ИФНС об отсутствии задолженности по налогам и сборам. В случае наличия в предоставленной справке информации о просроченной задолженности Засмщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить документы, подтверждающие полную оплату задолженности. В случае невыполнения данного условия Банк в одностороннем порядке увеличивает ставку по Кредитному соглашению на 3 (Три) процентных пункта либо банк вправе досрочно истребовать кредит.
- Залогодатель уведомлен о том, что поручители Общество с ограниченной ответственностью Транспортная компания «АвтоСтрой», Общество с ограниченной ответственностью «СтройТех», Общество с ограниченной ответственностью «Малахит» обязуются в течение срока действия Соглашения, только с письменного согласия Банка получать кредиты, заключать договоры лизинга в сторонних банках, финансовых институтах и лизинговых компаниях, а также займы третьих лиц. В случае нарушения данного условия Кредитор в одностороннем порядке повышает на 1 (Один) процентный пункт указанную в Соглашении процентную ставку по Кредитному соглашению, при условии направления письменного уведомления об этом Засмщику не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты изменения процентной ставки. Начисление процентов по Кредиту по измененной процентной ставке начинается со дня, следующего за днем ближайшего платежа, предусмотренного Порядком погашения кредита и уплаты процентов, на момент изменения процентной ставки.
- Залогодатель обязуется помнить о том, что право залога Банка распространяется на все, что будет получено в результате или в процессе использования предмета ипотеки, а именно если будет произведена перепланировка объекта недвижимости, или если предмет ипотеки будет изменен в результате каких-либо иных действий и/или событий, в том числе если в результате таких изменений произойдет изменение площади и/или иных параметров, либо если предмет ипотеки будет зарегистрирован за новым кадастровым (условным) номером, либо если произойдет разделение, слияние или выделение предмета ипотеки, а равно иное его преобразование, то право залога распространяется на измененный (иные зарегистрированные) предмет ипотеки.
- 1.1.3. комиссия за предоставление Кредита: 0 (Ноль) процентов от суммы Кредита,
- 1.1.4. срок Кредита: 60 (Шестдесят) месяцев с даты, следующей за датой предоставления Кредита,
- 1.1.5. Погашение Кредита и уплата процентов осуществляется Засмщиком в соответствии с Порядком погашения кредита и уплаты процентов, определяемым согласно следующему расчету:
- 1.1.5.1. Все платежи Засмщика, за исключением платежей, указанных в п.1.1.5.2, включают в себя суммы в погашение Основного долга, суммы причитающихся к погашению процентов, рассчитанные в соответствии с условиями Кредитного соглашения, и являются Аннуитетными.
- 1.1.5.2. 0 (Ноль) первых платежей Засмщика включает(ют) только суммы причитающихся к погашению процентов, рассчитанных в соответствии с условиями Кредитного соглашения.
- 1.1.5.3. Размер Аннуитетного платежа Засмщика (кроме последнего платежа) определяется по формуле:

Залогодержатель

м.п.

Залогодатель

Михалюшина Ирина Витальевна

7

- сведения, имеющие значение для осуществления требований Кредитора (в том числе копии документов, содержащихся в кредитном деле Засмщика);
- Залогодержателя и юридического лица, привлеченного Залогодержателем для сбора просроченной задолженности по Кредиту, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Засмщиком обязательств по Кредитному соглашению;
 - Залогодержателя и юридического лица, привлеченного Залогодержателем в целях обслуживания платежей Засмщика по исполняемому им денежному обязательству;
 - возникающие в случае передачи Залогодержателем операторам сотовой и телефонной связи, организациями почтовой связи при информировании о платежах по Кредитному соглашению.
- 5.14. Официальная корреспонденция по вопросам Договора должна осуществляться по почте (заказным письмом с уведомлением о вручении), телексу или телефаксу. Корреспонденция, переданная по телефаксу, в обязательном порядке подлежит направлению с ирочным или почтой (заказным письмом с уведомлением о вручении).
- 5.15. Вся корреспонденция в адрес Залогодержателя (в случае отправки ее по почте) направляется по почтовому адресу, указанному в разделе 6. «Адреса и реквизиты Сторон» настоящего Договора.
- 5.16. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Залогодателя, один – у Залогодержателя и один находится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.
- 5.18. Споры или разногласия по вопросам, вытекающим из Договора, по которым стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.19. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Залогодержатель:

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Адрес местонахождения:

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

Почтовый адрес:

Дополнительный офис «Юбилейный» в г. Екатеринбурге филиала № 6602 Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

620075, г. Екатеринбург, улица Луначарского, дом 128

Корр./счет № 30101810965770000413

в Операционном управлении Уральского ГУ Банка России

БИК 046577413

ИНН 7710353606

ОГРН 1027739207462

Телефон: (343) 372-69-53

Залогодержатель:

Начальник ОМБ:

Павлова Т.В.
м.п.

Залогодатель:

Михайлишина Ирина Витальевна

Адрес регистрации:

Свердловская область, город Екатеринбург, улица Черепанова, дом 8, квартира 155

Адрес местожительства:

Свердловская область, город Екатеринбург, улица Черепанова, дом 8, квартира 155

Паспорт: 65 15 013482, выдан Отделом УФМС России по

Свердловской обл. в Верх-Исетском р-не гор. Екатеринбург

11.04.2015 года

Залогодатель:

Михайлишина Ирина Витальевна
Лист -

Залогодержатель

м.п.

Залогодатель

Михайлишина Ирина Витальевна



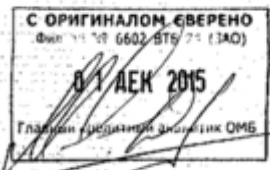
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
на территории Свердловской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19.12.2001 г.

Документы – основания	Договор купли-продажи квартиры от 19.11.2001 г.
Субъект (субъекты)	Михалитина Ирина Витальевна дата рождения: 19.03.1970 г.
Права	паспорт серия XVI-I-АИ №593574- выдан ОВД Орджоникидзевского РИК г. Свердловска 14.05.1986 года адрес: г. Екатеринбург, ул. Черепанова, д. 8, кв. 155
Вид права	собственность
Объект права	квартира, однокомнатная, площадь: общая - 34,30 кв.м., жилая - 18,10 кв.м. адрес: г. Екатеринбург, ул. Черепанова, д. 8, кв. 154
Кадастровый (условный) номер объекта	66:41:0:0:026830\A\21:0\0154-45
Ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.12.2001 г. произведена запись регистрации №66-01/01-313/2001-329



Регистратор прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 
Заборских Т.П.

66 АВ 578416 М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Дата: 20 марта 2012 г.

Кадастровый номер: -

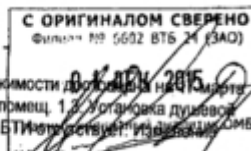
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 01268301A1211 010154-45

1. Описание объекта недвижимого имущества

- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 4 этаж
- 1.3. Общая площадь помещения: 34,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Черепанова
Номер дома	8	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	154	
Иное описание местоположения		

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане:
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости до 2012 г. (дата инвентаризации). Изменение площади за счет внутренней перепланировки помещ. 1, 2, установка душевой кабины помещ. 4. Информация о наличии документов на изменение планировки в ЕМУП «БТИ» отсутствует. Изменения площади за счет уточнения размеров помещ. 2, 4, 5.
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
(Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 30.12.2005)



СВЕРЕНО С ОРИГИНАЛОМ

21 МАР 2012

Телегин Александр
Игоревич

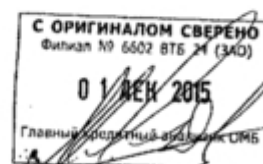
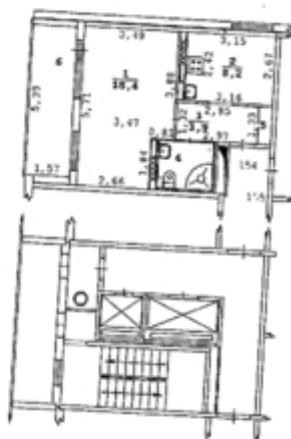
Методист отдела технической инвентаризации
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 56 от 28.04.2010 З.М. Попова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист 2, всего листов 2

Кадастровый номер: -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 01268301A1211 010154-45
2. План расположения помещения на этаже (4 этаж улица Черепанова, д.8)



21 МАР 2012

СВЕРЕНО С ОРИГИНАЛОМ

штаб 1:200

Методист отдела технической инвентаризации
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
договоров № 66 от 28.04.2010 г.М. Попова



Телегин Александр
Игоревич

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

3 | ekaterinburg.n1.ru/view/72575029/

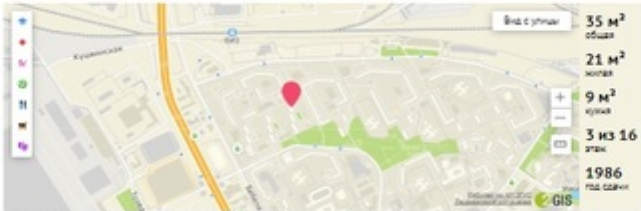
N1 Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Личный кабинет Добавить объявление

Назначение в Екатеринбурге: Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Однокомнатные квартиры - Улучшенной планировки



В избранное Поделись Показать фото Напечатать Рассчитать ипотеку Следить за ценой

Продам 1-к, Черепанова, 8 30 мар Обм. вчера 109 (+2) **3 200 681 Р**
Чистая продажа 91 448 Р/м²



ул. Черепанова - мкр-н Заречный - ВерхнийСветский район - Екатеринбург

Квартира	Дом - Черепанова, 8
Общая площадь	35 м²
Жилая площадь	21 м²
Кухня	9 м²
Тип квартиры	улучшенной планировки
Планировка	изолированная
Санузел	совмещенный
Состояние	в отличном состоянии
Количество лоджий	1
Тип собственности	частная
	Под постройки
	Этаж
	Материал дома
	панель
	1986 г.
	3 из 16
	1986
	под солн

Всё квартиры в этом доме

Частный риелтор
Париска
35 объявлений
+7 908 917-88-73
Не отправляйте предоплату до просмотра
Подтвердилась информация в объявлении?

Журнал
«Все началось с штурма с анклавы»
Пропули вокруг Южного Автовокзала с частной жилой площадью, которая подходит для создания студии в парках с лучшей аэро

ЖЖ «Квартиры, красные»

Аналог 2

ekaterinburg.n1.ru/view/72575029/

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Назначение в Екатеринбурге: Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Однокомнатные квартиры - Улучшенной планировки

В избранное Поделиться Показать фото Начать

Расчитать ипотеку Следить за ценой

Продам 1-к, Черепанова, 8

30 мар Обн. вчера 109 (+2)

3 200 681 Р
Чистая продажа @ 91 443 Р/м²

35 м² общая
21 м² жилая
9 м² кухня
3 из 16 этаж
1986 год сдачи

ул. Черепанова - мкр-н Заречный - Верх-Исетский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Черепанова, 8	
Общая площадь	35 м²	Год постройки	1986 г.
Жилая площадь	21 м²	Этаж	3 из 16
Кухня	9 м²	Материал дома	панель
Тип квартиры	улучшенной планировки	Все квартиры в этом доме	
Планировка	изолированная		
Санузел	совмещенный		
Состояние	в отличном состоянии		
Количество лоджий	1		
Тип отопления	централизованное		

Частный риелтор
Гарсия
55 объявлений
+7 908 917-88-73
На отправляете предоплату до просмотра

Подтвердилось ли информация в объявлении?

Да Нет

Не доверилось

Написать сообщение

Пожаловаться

Журнал

«Все началось с штурма с аналогом»
Пропула вокруг Южного Лазаревского с частной жителями, которая находит для своей семьи в магазинах и доступнее близ в ларьках с уличной едой

ЖК «Квартет» красное

ekaterinburg.n1.ru/view/72287342/

52