



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 № 6753-Ф/2021

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г.
Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3,
кв. 10**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г
Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, д 3, кв 10**

Дата определения стоимости: 23.10.2021

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"

Дата составления: 23.10.2021

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.....	16
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	Определение 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	51

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10 Кадастровый/условный номер: 66:41:0106129:1108
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 Задание
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 29.01.2021
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	23.10.2021
Период проведения оценки	С 23.10.2021 по 23.10.2021
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 № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 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;
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- 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 Местонахождение: 620075, г.Екатеринбург, ул.Горького 39, оф.106 Трудовой договор: № 18/2013 от 10.10.2013 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"
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.09.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №026433-1 от 28.07.2021 г. Дата выдачи аттестата: 28.07.2021
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 (трехкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, д 3, кв 10
Кадастровый/условный номер	66:41:0106129:1108
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей реализации
Правообладатели оцениваемого имущества	Харламков Станислав Викторович
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	23.10.2021
Дата оценки	23.10.2021
Период проведения оценки	С 23.10.2021 по 23.10.2021
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от -
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 150 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 150 000 (четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 490 000 (три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей

Руководитель Екатеринбургского направления
департамента развития ООО "Ассоциация АЛКО",
действующий на основании доверенности № 12/2020 от
15.08.2021

Оценщик

Долгих Алексей Сергеевич

Черданцев Сергей Сергеевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
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. 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. Характеристики конструктивных элементов здания указаны 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 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.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10, кадастровый/условный номер 66:41:0106129:1108.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Нет
	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	1945
Год последнего капитального ремонта	2009
Группа капитальности	III
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	44 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (100 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Кирпичный
Тип перегородок	Железобетонные плиты
Этажность дома	5

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Кирпич (-)	
Характеристика перекрытий	Смешанные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт Производился капитальный ремонт в 2009 г.	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: 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	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	63,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Во двор и на улицу / -
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	+
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	-

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
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	Харламков Станислав Викторович, 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	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

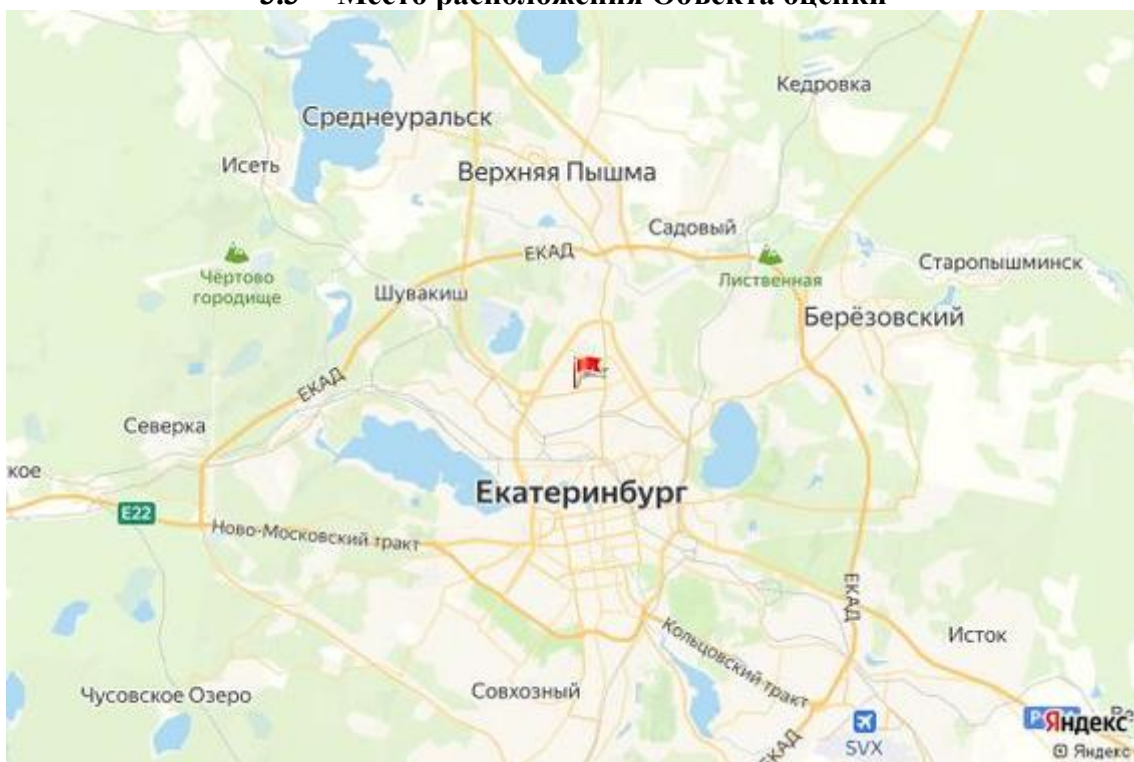
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Год проведения капитального ремонта	Год постройки здания	Год оценки	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	2009	1945	2021	44%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 44%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Орджоникидзе, 3, 10	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фотографии



2. Фотографии



3. Фотографии



4. Фотографии



5. Фотографии



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



Свердловская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр - город Екатеринбург. Численность населения по состоянию на 2020 год - 4 310 681 человек. Средняя заработная плата на конец 2020 года составила 38,6 тысяч рублей.

Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями, а также республикой Башкортостан.

Датой основания административного центра области считается 1723 год, когда начал работу Казенный металлургический завод на реке Исеть. В своё время область входила в состав Сибирской губернии, а затем Зауральской области Пермской губернии Российской империи. Образована как область РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 года — после выделения из её состава Пермской области.

Основу экономики региона составляет горнодобывающая и металлургическая промышленность. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия, обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Крупнейшими предприятиями чёрной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, и т.д.

Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.

Свердловская область является важным транспортным узлом — через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели.

Жилищный фонд Свердловской области имеет сравнительно низкий показатель ветхого и аварийного жилья – менее 2% от общего объема по состоянию на 2020 год. В 2018 году на одного жителя Урала приходилось 26,1 кв. м. жилья. 69,6% жилых помещений оборудованы всеми необходимыми коммунальными сетями. Согласно данным Свердловскстата, в жилищном фонде преобладают дома, построенные из камня и кирпича, их доля составляет 35,1% от общей площади жилищного фонда. Доля панельных домов достигла 25,4%, а деревянных – 16,4%.

В настоящем исследовании рынка ИЖС Свердловской области не учитываются предложения в г. Екатеринбург во избежание искажения средних показателей в целом, так как недвижимость в Екатеринбурге обладает преобладающим показателем объема и стоимости за квадратный метр жилья.

Что касается средней стоимости за квадратный метр жилья в Свердловской области, в мае 2021 года она достигла показателя в 40 940 руб./кв.м. Дороже всего оказались однокомнатные квартиры – 43 980 руб./кв.м, немного дешевле двухкомнатные объекты – 40 612 руб./кв.м. Трёхкомнатные и многокомнатные объекты достигли показателей в 38 222 руб./кв.м и 37 670 руб./кв.м соответственно.



Рис. 1 Распределение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке в зависимости от комнатности, Свердловская область, май 2021г.

Общая стоимость однокомнатных квартир и студий начинается от 400 тыс. руб., двухкомнатных – от 650 тыс. руб., трехкомнатных – от 900 тыс. руб., многокомнатных квартир – от 1 010 тыс. руб.

Тип квартир	Стоимость предложения на вторичном рынке жилья, руб./кв.м			Средняя площадь, кв.м
	Минимальная	Средняя	Максимальная	
1-комнатные	11 340	43 980	115 660	32,4
2-комнатные	11 850	40 612	121 220	45,7
3-комнатные	10 910	38 222	125 903	68,3
многокомнатные	12 205	37 670	116 720	92,7
В общем по рынку	10 910	40 940	125 903	44,9

По объему предложения на вторичном рынке превалирует сегмент двухкомнатных квартир, его доля достигла 33,3%, следом расположились однокомнатные объекты с показателем 31,5%. Трехкомнатным квартирам принадлежит 25,2% объема. Многокомнатные объекты на рынке представлены в количестве 9,9%.

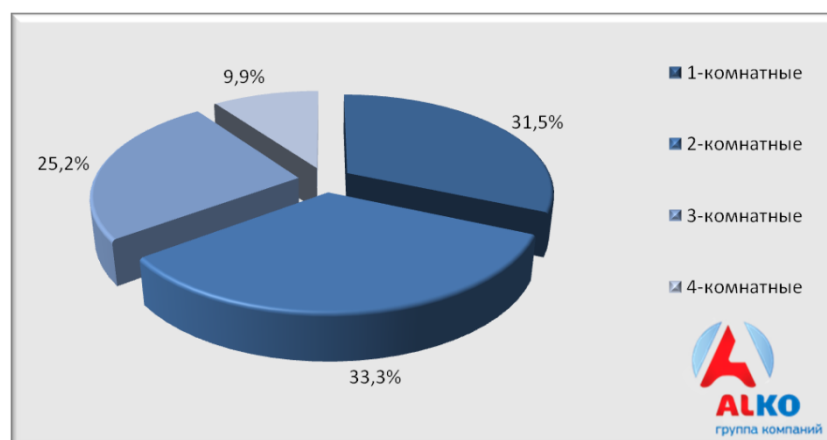


Рис. 2 Распределение предложения на вторичном рынке Свердловской области в зависимости от комнатности, май 2021г.

В заключении можно отметить, что рынок вторичной недвижимости в Свердловской области подвержен общероссийским тенденциям и является достаточно развитым. Предложение неоднородно, присутствует большой разброс цен, связанный напрямую с капиталностью жилья, а также местом его расположения. Прогнозируется как положительная, так и отрицательная динамика цены в пределах 5-10%, что является нормой, учитывая неоднородность предложения и количество объектов.

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	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	-

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	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».

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 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

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.

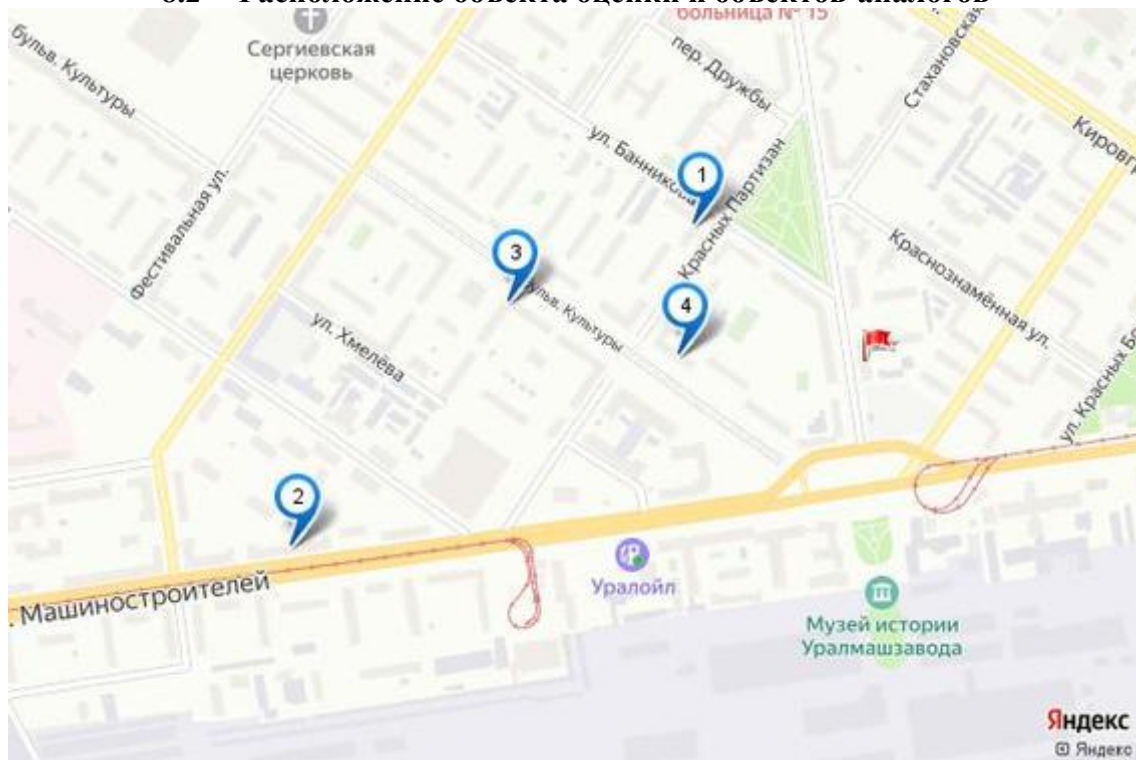
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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	Аналог № 4
Адрес	Екатеринбург, Красных партизан, 6	Екатеринбург, Машиностроителей, 10	Екатеринбург, Культуры бульвар, 9	Екатеринбург, Культуры бульвар, 8
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/72736487/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/74086033/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/73860911/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/74216339/
Контактная информация	Наталья Викторовна +7 936 699-94-51	Наталья +7 958 607-37-03	Кузнецов Роман Викторович +7 343 288-50-06	Шиндин Андрей Николаевич +7 343 288-50-06
Цена предложения, руб.	4 350 000	4 980 000	5 399 000	4 390 000
Цена за 1 кв. м, руб.	69 157	63 038	71 987	67 228
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	1/4	4/5	2/5	3/5
Площадь, кв. м	62,90	79,00	75,00	65,30
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Орджоникидзе, 3, 10	Объект оценки
1	Екатеринбург, Красных партизан, 6	1
2	Екатеринбург, Машиностроителей, 10	2
3	Екатеринбург, Культуры бульвар, 9	3
4	Екатеринбург, Культуры бульвар, 8	4

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, а также при отсутствии отделки, 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 местоположение.

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 градусам; - 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 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

4 150 000 (четыре миллиона сто пятьдесят 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		Аналог № 4	
Адрес	Свердловская, Екатеринбург, Орджоникидзе, 3, 10	Екатеринбург, Красных партизан, 6	0,0%	Екатеринбург, Машиностроителей, 10	0,0%	Екатеринбург, Культуры бульвар, 9	0,0%	Екатеринбург, Культуры бульвар, 8	0,0%
Цена предложения, руб.	—	4 350 000		4 980 000		5 399 000		4 390 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	69 157		63 038		71 987		67 228	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	67 083		61 147		69 827		65 211	
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	4	1/4	5,0%	4/5	0,0%	2/5	0,0%	3/5	0,0%
Площадь, кв. м	63,40	62,90	0,0%	79,00	3,0%	75,00	2,0%	65,30	0,0%
Общая процентная поправка		2,0%		0,0%		-1,0%		-3,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		68 541		60 038		68 267		65 211	
Весовые коэффициенты		0.2424		0.2424		0.2424		0.2728	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								65 505	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								4 153 017	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)								4 150 000	

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	4 150 000	1,0	4 150 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10, составляет: 4 150 000 (четыре миллиона сто пятьдесят 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 7,96% (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.	4 150 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,96
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)	3 490 000

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, пр-кт Орджоникидзе, дом 3, кв. 10, составляет: 3 490 000 (три миллиона четыреста девяносто 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;
- Техническая документация;
- Задание;

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 № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 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;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- 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**

№ 026433-1

« 28 » июля 20 21г.

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»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ» Москва, 2021 г. - 73 № 494



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»

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

р/с 40702810167020100711
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень
к/с 30101810800000000651 КПП 720301001
ИНН 647102651, ИНН 7203391553

Доверенность № 10/2021

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

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО», (ИНН 7203391553) действующее на основании Устава, зарегистрированное 03.10.1996 года за номером 3310 серия ТМЛ-III, 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» / Пушкарев Д.Ю. /	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ассоциация АЛКО» / 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

визуальное представление органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 28.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
(код объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
29.01.2021 № 99/2021/372699588		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		66:41:0106129:1108
Номер кадастрового квартала:		66:41:0106129
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 0\1879\Б\21\0\0010-55, Условный номер: 66-66-01/690/2008-091
Адрес:		Свердловская область, г Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, д 3, кв 10
Площадь:		63.4
Назначение:		Жилое помещение
Наименование:		Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 5
Вид жилого помещения:		Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:		3253626.26

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

Квитанция		Сведения об объекте недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
29.01.2021 № 99/2021/372699588		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0106129:1108	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0106129:96		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Право собственности/ЕГРН

наименование			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.01.2021 № 99/2021/372699588			
Кадастровый номер:		66:41:0106129:1108	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Франтова Наталья Сергеевна		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

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

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
29.01.2021 № 99/2021/372699588		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0106129:1108	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Харламов Станислав Викторович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66-66-01/385/2014-265 от 19.03.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Залог в силу закона	
	дата государственной регистрации:	19.03.2014	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/385/2014-266	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 122 месяца, считая с 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:	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 12.03.2014	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприятия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перечола, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. 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.

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 429955

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 19.03.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 12.03.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Харламков Станислав Викторович, дата рождения: 06.05.1966 г. Место рождения: гор. Свердловск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 11 №178679, дата выдачи 07.06.2011 г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Свердловской области в Железнодорожном районе гор. Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Техническая, д. 68, кв. 41.

Вид права: собственность

Объект права:
Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 63.4 кв.м. Этаж: 5.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Орджоникидзе, д. 3, кв. 10

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0106129:1108

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.03.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/385/2014-265

Государственный регистратор:  / Капустина А. Г. /

66 АЖ 429955 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Дата: 18 июня 2008 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 011879 15/211/010010-55

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 5 этаж
- 1.3. Общая площадь помещения: 63,4 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	проспект
	наименование	Орджоникидзе
Номер дома	3	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	10	
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: Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации на 7 июня 2008 г. Изменение площади за счет внутренней перепланировки помещ. 5,6,7. Изменение статуса помещения в связи с закладкой проема помещ. 1,2. Информация о наличии документов на изменение планировки в ЕМУП БТИ отсутствует.
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"

(Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 15.11.2004) КОПИЯ СЕРИА

13 МАЯ 2014

Евдокимова Е.С.

Ведущий инженер-кадастровый БТИ УП «БТИ»
доп. функция на основании лицензии № 17 от 25.02.2008 Ю.П. Павлов

(подпись)

Лист 2, всего листов 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 01879 151211 010010-55

2. План расположения помещения на этаже (5 этаж проспект Орджоникидзе, д 3)



КОПИЯ ДЕРНА

13 МАЯ 2014

Смущина Е.С.

Масштаб 1:200

Видовая характеристика: 01879 151211 010010-55
документация на реконструкцию и модернизацию
на 17 от 26.02.2008 г. № 17/08/08

Р.С. С.С.

Задание

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
№ Б/Н от 26.02.2021г.

Задание на оценку

Объект оценки: (в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)		
Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
Помещение, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 63.40 кв. м.	Адрес (местоположение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Орджоникидзе, д. 3, кв. 10. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0106129:1108	право собственности
Цель оценки:	принятие управленческих решений / внесудебная реализация залогового имущества / определение первоначальной продажной стоимости имущества судом / определение первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / для целей залога	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Обращение взыскания на Объект (-ы) оценки	
Дата оценки:	«22» октября 2021 г.	
Срок проведения оценки:	с «22» октября 2021 г. по «29» октября 2021 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика:	«01» ноября 2021 г.	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ:	2 700,00 рублей	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	кл-т Харламов Станислав Викторович, тел 8920215013 Представитель Банка ВТБ (ПАО) Невидимов Сергей Александрович 89019507440	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта (ов) оценки проводится с проведением внешнего осмотра, осмотра внутренних помещений объекта, к которым есть доступ.	
Дополнительная информация по объекту оценки	В случае не предоставления доступа в залоговую квартиру, состояние отделки считать: среднее, требуется проведение ремонта	

Представитель Банка ВТБ (ПАО)

С.А. Невидимов

22.10.2021

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

ekaterinburg.nfl.ru/view/72736487/

ирений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновлений.

NI Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Треугольные квартиры - Сталоно



9 изображений Поделись Показать еще Мелче читать Следить за ценой

Продам 3-к, Красных партизан, 6

20 апр. 10:00 Обн. сегодня 10:01 Чистая продажа

4 350 000 Р
69 157 Р/м²
от 33 258 Р/мес в ипотеку



ул. Красных партизан - мкр-н Уралмаш - Орджоникидзевский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Красных партизан, 6	
Общая площадь	62,9 м²	Под постройки	1936 г.
Жилая площадь	42,2 м²	Этаж	1 из 4
Кухня	8,1 м²	Материал дома	кирпич
Планировка	снежно-изолированная	Тип дома	сталинка
Состояние	хорошее	Все квартиры в этом доме	
Тип собственности	частная		

ПРОДАЕТСЯ треугольная квартира площадью 62,9 кв.м.
РАЙОН: Уралмаш
ДВОР:

Агентство недвижимости
Добродель УПН
508 объявлений
Наталья Викторовна
+7 936 699-94-51

Задать сообщение в мессенджер и СНС не доставляется
На отправку сообщения до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
Да Нет
Не доверяю
Показать еще



Аналог 2

ekaterinburg.m1.ru/view/74086033/

крией требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Журнал](#)
[Еще](#)

[Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Квартиры · Вторичное жилье · Превосходные квартиры · Статус

В избранное
 Поделиться
 Показать
 Напечатать

Следить за ценой

Продам 3-к, Машиностроителей, 10
 13 сек. 5 кв. 512
 Чистая продажа

4 980 000 Р
 63 058 Р/м²
 от 38 051 Р/мес в ипотеку

Вид с улицы

79 м²
общая

50 м²
жилая

8 м²
кухня

4 из 5
этаж

1958
год сдачи

ул. Машиностроителей - нкр-н Уралмаш - Орджоникидзевский район - Екатеринбург

Квартира
 Общая площадь 79 м²
 Жилая площадь 50 м²
 Кухня 8 м²
 Планировка изолированная
 Санузел раздельный
 Состояние хорошее
 Количество балконов 1
 Тип собственности частная

Дом - Машиностроителей, 10
 Год постройки 1958 г.
 Этаж 4 из 5
 Материал дома кирпич
 Тип дома сталинка
[Все квартиры в этом доме](#)

Агентство недвижимости
Орбис, ООО
29 объявлений
Наталья
+7 958 607-37-03

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Аналог 3

ekaterinburg.m1.ru/view/73860911/

требуется дополнительное разрешение. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Журнал](#)
[Еще](#)

[Личный кабинет](#)
[Добавить объявление](#)

[Недвижимость в Екатеринбурге](#)
[Продажа](#)
[Квартиры](#)
[Вторичная жилая](#)
[Трехкомнатные квартиры](#)

В избранное
 Поделиться
 Показывать
 Напечатать

Следить за ценой

Продам 3-к, Культуры бульвар, 9
 3 этаж Обл. метра 543
 Чистая продажа

5 399 000 ₽
 71 987 ₽/м²
 от 41 255 ₽/мес в ипотеку

75 м²
 общая
51 м²
 жилая
10 м²
 кухня
2 из 5
 этаж
1958
 год сдачи

Культуры бульвар · мкр-н Уралташ · Орджоникидзевский район · Екатеринбург

Квартира	Дом · Культуры бульвар, 9
Общая площадь	75 м²
Жилая площадь	51 м²
Кухня	10 м²
Санузел	совмещенный
Состояние	хорошее
Количество балконов	1
	Под. пристройки
	Этаж
	Материал дома
	1958 г.
	2 из 5
	кирпич

[Все квартиры в этом доме](#)

Объект № 139919. Вашему вниманию предлагается чистая, теплая квартира в самом оживленном районе - на бульваре Культуры. Дом кирпичный, отличная тепло- и звукоизоляция. Находится в тихом месте вдали от дорог. Отличная инфраструктура. Две детские во дворе и еще 3 в пяти минутах ходьбы. Также недалеко 2 школы, центр культуры, гипермаркет «Лента», «Перекресток», Храм Рождества Христова. До метро 15 минут пешком. В доме был проведен капитальный ремонт, заменены

Агентство недвижимости

Новосел, Т.К.

544 объявлений

Курьерские Ронян Викторovich

+7 343 288-50-06

на отправку заявки до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

☐ Да ☒ Нет

☐ Не доволен

☐ Написать сообщение

[Показать](#)

Аналог 4

ekaterinburg.n1.ru/view/74216339/

ирений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Н1 Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Престижные квартиры





В избранное Поделиться Показать карту Избранное

Продам 3-к, Культуры бульвар, 8

7 кв. м Общ. метра 319 Чистая продажа

4 390 000 Р

67 228 Р/м² от 33 543 Р/мес в ипотеку



Культуры бульвар - мкр-н Уралташ - Орджоникидзевский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Культуры бульвар, 8	
Общая площадь	65,3 м ²	Под постройки	1938 г.
Жилая площадь	41,1 м ²	Этаж	3 из 5
Кухня	7,8 м ²	Материал дома	кирпич
Планировка	изолированная	Все квартиры в этом доме	
Санузел	раздельный		
Состояние	требует капитального ремонта		
Количество балконов	2		

Объект № 548885. Квартира в Дворцовом гнезде - теплый кирпичный дом. Удобное расположение дома, рядом школа №22, детские сады, магазины, оживленный транспорт. Просторный двор. Чистый подъезд, доброжелательные соседи. В подъезде всего 6 квартир. Удобная планировка, окна на обе стороны дома. Высокие потолки 3,1 м, 2 балкона, качественная обф-

Агентство недвижимости
Новосел, ГК
544 объявления
Ширин Андрей Николаевич
+7 343 288-50-06

На отправку предложения
администрации

Подтвердилась информация в
объявлении?

Да Нет

Не делиться

Написать сообщение

Показать