ООО «Ассоциация АЛКО»
625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
тел.: (3452) 25-79-60, 25-72-14
620075 Россия г. Екатеринбург, ул. Горького, 39
тел.: (343) 287 54 71

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель Екатеринбургского направления
Департамента развития
ООО "Ассоциация АЛКО"

_____ С.С. Черданцев

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №7619-Р/2021

недвижимого имущества в количестве 5 единиц:

1. Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115
Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

2. Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206
Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

3. Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184;
Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

4. Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183;
Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

5. Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182;
Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

6. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17;
Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25



Заказчик: ПАО ВТБ
Исполнитель: ООО «Ассоциация АЛКО»

Дата (проведения) оценки: 19.11.2021г.
Дата составления отчёта: 03.12.2021г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Екатеринбург, 2021

Специалисту ГРПА ОРПА
Банка ВТБ (ПАО)
Г-ну Волкову В. А.

Уважаемый Владимир Александрович

На основании Договора № 409 на оказание услуг по оценке от 04.09.2020г. Обществом с ограниченной ответственностью "Ассоциация АЛКО", проведена оценка недвижимого имущества в количестве 4-х единиц:

1. Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115. адрес объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25,

2. Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25,

3.Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25,

4. Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25,

5. Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25,

6. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25 (далее — «Объект оценки») для определения рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату (проведения) Оценки (19.11.2021г.), с учетом округления, составляет:

Объект оценки	**Рыночная стоимость руб.**
Объект оценки всего,	7 510 000
В т.ч.	
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115, адрес объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	3 680 000
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	1 800 000
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	100 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	250 000
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	650 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25	1 030 000

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (19.11.2021г.), составляет:

7 510 000 рублей 00 копеек[1]
Семь миллионов пятьсот десять тысяч рублей 00 копеек

Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (19.11.2021г.), составляет:

5 600 000 рублей 00 копеек
Пять миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек

Необходимые расчеты определяемого вида стоимости, произведены с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Используемые подходы и методы оценки подробно представлены в соответствующих разделах настоящего отчета. Выводы и заключения, содержащиеся в Отчете, сделаны также на основе анализа предоставленных исходных данных, визуального обследования Объектов оценки и иной информации, полученной из различных источников.

С уважением,
Руководитель Екатеринбургского
направления Департамента развития
ООО "Ассоциация АЛКО" ***С.С. Черданцев***

«23» ноября 2021г.

[1] НДС не облагается

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку. Основные исходные данные, факты оценки 13
1.3. Сведения о заказчике работ по оценке объекта оценки 15
1.4. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг оценки объекта оценки 15
1.5. Сведения об оценщиках (оценщике), оказывающих услуги на основании трудового договора с исполнителем работ 16
1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах 17
1.7. Заявление о соответствии требованиям (декларация) оценщика 17
1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки 18
1.9. Применяемые стандарты оценки 20
1.10. Основные термины и определения, используемые при проведении оценки 21
2. ОПИСАНИЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 22
2.2. Анализ достаточности и достоверности информации 22
2.3.Источники, используемой в процессе оценки информации. 23
2.4. Состав объекта оценки. Описание юридического статуса и прав на объект оценки. Анализ пригодности объекта оценки для сделок гражданского оборота. 23
2.5.Описание местоположения Объекта оценки 49
2.6.Анализ ликвидности объекта оценки 52
2.7. Конструктивные характеристики Объекта оценки 53
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта 58
3.2. Анализ рынка объекта оценки 61
3.3.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. 62
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 65
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 67
5.1. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки 67
5.2. Последовательность определения ликвидационной стоимости объекта оценки 80
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 82
6.1. Обоснование используемых подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки 82
6.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки 83
6.3. Сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки 88
6.4. Согласование результатов, полученных в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки различными подходами 95
8. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ 99
ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ 101
ПРИЛОЖЕНИЯ 109

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет №7619-Р/2021 от 03.12.2021г.
Основание для проведения оценки	Договор №409 от 04.09.2020г.
Объект оценки	Недвижимое имущество в составе 5 единиц
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1.Жилое строение, назначение: жилое, этажность: 2, общая площадь 171 кв.м. 2.Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный, общая площадь 100,7 кв.м. 3. Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 40 кв.м. 4. Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53 кв.м. 5. Баня, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 77 кв.м. 6. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м.
Адрес местонахождения Объекта оценки	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Кадастровый номер строений, помещений	66:58:2601001:115 66:58:2601001:206 66:58:2601001:184 66:58:2601001:183 66:58:2601001:182
Кадастровый номер земельного участка	66:58:2601001:17
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Ограничения (обременения) права	Индивидуальный жилой дом: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14 Отсутствует Часть жилого дома: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014

	№ 66-66-16/019/2006-467 № 66-66-16/008/2006-695 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-14 отсутствует Беседка: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2021-12 отсутствует

	Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-14 Отсутствует Гараж: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-14 отсутствует Баня: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации

	№ 66:58:2601001:182-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-14 отсутствует Земельный участок: Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-14 отсутствует
Наименование собственника	Индивидуальный жилой дом: Нечаева Инесса Сергеевна Часть жилого дома: Нечаева Инесса Сергеевна Беседка: Нечаева Инесса Сергеевна Гараж: Нечаева Инесса Сергеевна Баня: Нечаева Инесса Сергеевна Земельный участок: Нечаева Инесса Сергеевна

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности Ограничения (обременения) на объекты оценки, не учитываются
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной и ликвидационной стоимостей (исходя из срока экспозиции в 180 дней) объекта (-ов) оценки для целей залога. Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год.
Задачи оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Признанный оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта оценки	Использование объекта оценки без изменения функционального назначения – в качестве жилого дома
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	19.11.2021г.
Дата осмотра Объекта оценки	19.11.2021г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (остаточная), руб.	-
А) Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода
Б) Сравнительный подход*	7 516 220 руб.
В) Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	7 510 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая величина стоимости Объектов оценки не может быть использована Заказчиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст.12 №135-ФЗ). Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем. Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в

	Отчете об оценке.

Результаты оценки, полученные путем применения различных подходов к оценке, представлены в нижеследующих таблицах. Описание применения, равно, как и не применения подходов и методов оценки к определению стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату (проведения) оценки, составляет:

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованный результат, руб.
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115. Адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	3 681 466	3 681 466
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	1 801 802	1 801 802
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184. Адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	97 221	97 221
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	252 775	252 775
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182; Адрес (местонахождение) объекта:			648 140	648 140

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованный результат, руб.
Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25				
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25				
ИТОГО объект оценки			**7 516 220**	**7 516 220**

Таким образом, в результате расчета рыночной стоимости Объекта оценки, согласно договору по состоянию на дату определения стоимости (19.11.2021г.), получены следующие результаты:

Наименование	Адрес	Рыночная ст-ть, руб.
Объект оценки всего,		7 510 000
В т.ч.		
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	3 680 000
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	1 800 000
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	100 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	250 000
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	650 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17	Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25	1 030 000

Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (19.11.2021г.), составляет:

7 510 000 рублей 00 копеек
Восемь миллионов пятьсот десять тысяч рублей 00 копеек

Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (19.11.2021г.), составляет:

5 600 000 рублей 00 копеек
Пять миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек

Полученные результаты стоимости включают в себя (в том числе) все обязательные налоги и платежи, необходимые для уплаты их собственником (ами), возникающие в связи с реализацией объекта оценки.

Необходимые расчеты определяемого вида стоимости, произведенные с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, используемые подходы и методы оценки, а также ограничения по использованию результатов Оценки подробно представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1.2. Задание на оценку. Основные исходные данные, факты оценки

Приложение №1 к
Договору №409
от «04» сентября 2020 г.

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки: **Описание объекта оценки** (если для объекта характеристика не актуальна - строка может быть скрыта)	*(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)* **Характеристика**	
	Заполняется сотрудником Банка	***Корректность данных проверяется Оценщиком после проведения осмотра и изучения документов на объект оценки***
Общая информация		
Наименование объекта оценки *(согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта).*	*объект 1:Жилой дом, общей площадью 171 кв.м.,* *объект 2:часть жилого дама, общей площадью 100,7 кв.м.,* *объект 3: беседка, общей площадью 40,0 кв.м.,* *объект 4:гараж, общей площадью 53кв.м.* *объект 5: баня, общей площадью 77,00кв.м.* *объект 6: земельнвый участок, ощей площадью 1216 кв.м.*	
Адрес расположения объекта оценки *(согласно правоустанавливающей документации)*	*Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, д. 25*	
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей *(при наличии)*		
Дополнительная информация для объекта оценки - нежилая недвижимость, жилые дома, земельные участки		
Имущественные права на здание, строение, сооружение и его составные части *(при наличии)* с указанием используемых правоустанавливающих документов		
Имущественные права на земельный участок(ки) с указанием используемых правоустанавливающих документов		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	*ипотека Банка ВТБ (ПАО)*	
Назначение объекта(ов) *(по документу, фактическое использование, % используемой площади от общей площади)* *		
Справочная информация о наличии помещений общего пользования, технических помещений*		

Наличие коммуникаций, тип, права на пользование коммуникациями* *(Прямой договор с энергетической компанией/договор с другими*		
Наличие прав пользования на подъездные пути*		
Оцениваемые здания, строения, сооружения не выходят за границы оцениваемого земельного участка		
Оцениваемые права:	*право собственности*	
Цель оценки:	*принятие управленческих решений*	
Вид определяемой стоимости:	*рыночная и ликвидационная стоимости*	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	*Обращение взыскания на Объект (-ы) оценки*	
Дата оценки:**	*« » _____20 г*	
Срок проведения оценки*:**	*с «19» ноября 2021г. по «23» ноября 2021г.*	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика**	*« » _____20 г*	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается , рублей РФ***	*9000 рублей*	
Осмотр объекта	*Внешний осмотр, осмотр внутренних помещений объекта, к которым есть доступ*	
Контактная информация для организации осмотра	***кл-т Нечаева Инесса Сергеевна тел 8908-631-23-07*** *представитель Банка ВТБ (ПАО) Коломонова Виктория Ивановна 89097001537*	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	*в случае не предоставления доступа в залоговое помещение, состояние отделки считать: требующее косметического ремонта. Коммуникации: электричество- центральное; водоснабжение - автономное; канализация - автономное; газоснабжение- центральное, теплоснабжение - автономное.*	
Дополнительная информация по объекту оценки		
Представитель Банка ВТБ (ПАО) _____		
(ФИО, должность)	подпись	
«18» ноября2021года		

1.3. Сведения о заказчике работ по оценке объекта оценки

Заказчик объекта оценки: ПАО ВТБ

Правоудостоверяющие документы на объект оценки:

-Выписка из ЕГРН на беседку от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на гараж от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на баню от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на жилое помещение от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на жилой дом от 22.11.2021г.;
-Кадастровый паспорт земельного участка от 28.08.2014г.
-Кадастровый паспорт здания от 15.02.2011г.
-Кадастровый паспорт жилого дома от 10.10.2014г.
-Технический паспорт от 19.09.2010г.
-Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 66 АЖ 750364 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом 66 АЖ 750359 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на часть жилого дома 66 АЖ 750360 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на часть беседку 66 АЖ 750363 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на гараж 66 АЖ 750362 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на баню 66 АЖ 750361 от 12.11.2014г.

1.4. Сведения о юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг оценки объекта оценки

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО»
Местонахождение: 625000,г. Тюмень, ул. Хохрякова 52/3
Дата государственной регистрации общества: 02.02.1993г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167232077077
Дата присвоения ОГРН: 02.08.2016г.
Основные виды деятельности:

- оценка недвижимого имущества;
- оценка машин, оборудования и транспортных средств;
- оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
- оценка предприятия (бизнеса);
- аналитические исследования тенденций рынка недвижимости.

Наша компания:

- является членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»;
- имеет в штате одиннадцать оценщиков, являющихся членами СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», «Свободный оценочный департамент», «Деловой союз оценщиков», Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»,[2] и в

[2] Согласно статье 15.1 Федерального закона от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности" юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано, в числе прочего, иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 указанного Федерального закона, т.е. лиц, соответствующих требованиям, предъявляемым к физическим лицам для вступлении в члены саморегулируемой организации оценщиков: наличие документаоб образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с утвержденными в порядке, установленном указанным Федеральным законом, образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности; наличие справки об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления

целом соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством к юридическим лицам, соответствие которым является необходимым условием обеспечения возможности заключения с заказчиком договора на проведение оценки;
- Сотрудники компании прошли квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и получили 21 квалификационный аттестат, в том числе «оценка недвижимости», «оценка движимого имущества», «оценка бизнеса». Таким образом, компания полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, вступающим в силу 01.04.2018г.
- 22 года оказывает услуги в области оценки, аудита, а также информационно-аналитические услуги на рынке недвижимости;
- гражданско-правовая ответственность компании в направлении оценочная деятельность застрахована Акционерное общество «АльфаСтрахование» (Полис № 7591R/776/02378/1 от 23.11.2021 г.; Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/02378/1 от 23.11.2021г.). Общая страховая сумма: 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей. Срок действия договора с 30.11.2021 г. по 29.11.2022 г.;
- является организацией, привлекаемой для оказания услуг по оценке прав Тюменской области и объектов, находящихся в собственности или приобретаемых в собственность Тюменской области;
- аккредитована при ПАО «Газпром»;
- аккредитована при ПАО «Роснефть»;
- аккредитована при ПАО «ЛУКОЙЛ»;
- аккредитована при ОАО «РЖД»
- аккредитована при ОАО «Холдинг МРСК»;
- аккредитована при ПАО Западно-Сибирском банке Сбербанка России;
- аккредитована при ПАО «ВТБ»;
- аккредитована при Тюменском филиале «Райффайзенбанк», согласована для работы с «Газпромбанк», «ЮниКредит Банк», Банк «ОТКРЫТИЕ» и другими кредитными организациями;
- в рейтингах, проводимых Министерством имущественных отношений совместно с ИД «Коммерсант»; Эксперт РА; Эксперт - Урал компания входит в 100 наиболее крупных компаний, работающих в сфере оценки в РФ и в 10 наиболее крупных компаний в этой сфере по УрФо, в рейтинге оценочных компаний Урала и Западной Сибири по итогам 2017 года второе место;
- в 2010 г. Компания награждена международной премией в области оценки «BESTINTERNATIONALAPPRAISALBRAND».

1.5. Сведения об оценщиках (оценщике), оказывающих услуги на основании трудового договора с исполнителем работ

В проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке участвовал следующий оценщик, работающий на основании трудового договора с исполнителем.

Должность	Оценщик
ФИО	***Миловидова Анастасия Алексеевна***
Информация о членстве в СРОО	Членство в НП членство в СРО «Деловой Союз Оценщиков», от 06.02.2018 г. №1019, находящегося по адресу 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №ПП 000565 от 28.06.2017 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Квалификационный аттестат в области	Аттестат №021366-1 «Оценка недвижимости» от

оценочной деятельности	11.06.2021 г. до 11.06.2024 г., выдан ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданско-правовая ответственность Оценщика застрахована ОАО «АльфаСтрахование» (Полис №7591R/776/01450/0 от 03.12.2020г., срок действия полиса: с 11.12.2020г. по 10.12.2021г., страховая сумма 30 000 000 рублей).
Проводимая работа в рамках оценки Объекта оценки	Проведение расчетов по всем разделам Отчета и формирование Отчета об оценке
Трудовой договор с ООО «Ассоциация АЛКО»	Трудовой договор № 18/2013 от 01.10.2013г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	ООО «Ассоциация АЛКО»
ОГРН	1167232077077
Дата присвоения ОГРН	02.08.2016 г.
Местонахождение оценщика	625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова 52/3
Контактный телефон оценщика	Тел. (3452) 25-79-60 (вн.121)
Электронный адрес	daa@consalko.ru

Проводимая работа в рамках оценки объекта оценки: проведение расчетов по всем разделам отчета и формирование отчета об оценке.

1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их в качестве источников информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки. Сведения обо всех привлекаемых в качестве источников информации специалистах (организациях) и области консультирования, входящей в сферу компетенции привлекаемых специалистов, указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов, используемая, только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.7. Заявление о соответствии требованиям (декларация) оценщика

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик, а также фирма исполнителя работ или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату

составления отчета требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

- Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

- Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик Миловидова Анастасия Алексеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Миловидова Анастасия Алексеевна 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 Миловидова Анастасия Алексеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

МИЛОВИДОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВНА_____

1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки

Наличие допущений и ограничительных условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия включены в отчет об оценке согласно Федеральному закону от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО №1 - ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков» в последней на дату оценки действующей редакции. Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, выполняемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта квалифицированно и эффективно. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследований оценщика или объем данных, необходимых для анализа.

- Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- Лица, осуществлявшие оценку, не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Лица, осуществлявшие оценку, не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, определяется по состоянию на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его устареванием в результате воздействия природных, социальных и экономических факторов.
- Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- От лиц, осуществлявших оценку, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно

неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

- Настоящий отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Состав пользователей, для которых предназначен настоящий отчет об оценке, определен и ограничен согласно «Задания на оценку»(приложение 1 к договору на оказание услуг по оценке от 19.11.2021г. №6352-РЛ/2021)
- Оценка осуществляется в предположение отсутствия ограничений и обременений, связанных с Объектом оценки.
- Доступ ко внутренним помещениям объекта оценки не предоставлен, состояние отделки принималось согласно задания на оценку – требует косметического ремонта.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок не предоставлена в связи технической ошибкой на сайте Росреестра.

1.9. Применяемые стандарты оценки

Так как оценочная деятельность осуществляется на территории РФ, Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами в действующей на дату оценки редакции:
Федеральные законы РФ

- Конституция РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в действующей на дату составления Отчета об оценке редакции);

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 611от 25 сентября 2014 г.

Стандарты оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Так как оценочная деятельность осуществляется на территории РФ, Оценщики являются членами СРО «Деловой Союз Оценщиков» Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими стандартами в действующей на дату оценки редакции.

- правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.,
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.04 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного Объекта оценки

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, №7 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской

Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов и правил СРО «Деловой Союз Оценщиков» обусловлено тем, что данные Стандарты оценки наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества, включают в себя дополнительные требования по отношению к ФСО.

1.10. Основные термины и определения, используемые при проведении оценки

По мере формирования полной государственной системы стандартизации оценочной По мере формирования полной государственной системы стандартизации оценочной деятельности также соблюдаются требования «Международных стандартов оценщиков» (далее — МСО) в части, не противоречащей Стандартам оценки и законодательству РФ, регулирующему оценочную деятельность в Российской Федерации.

В процессе Оценки при формировании информационной базы используются следующие понятия и определения:

Оценочная деятельность— профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3 ФСО №1).

При определении *стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п.5 ФСО №1).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п.3 ФСО №3).

В соответствии со ст.3 №135-ФЗ под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Датой Оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО №1).

Подход к оценке— это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность

процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Затратный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Доходный подход- совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Сравнительный подход- совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п.12 ФСО №1)

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст.219 ГК РФ).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст.130 ГК РФ).

2. ОПИСАНИЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

-Выписка из ЕГРН на беседку от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на гараж от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на баню от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на жилое помещение от 22.11.2021г.;
-Выписка из ЕГРН на жилой дом от 22.11.2021г.;
-Кадастровый паспорт земельного участка от 28.08.2014г.;
-Кадастровый паспорт здания от 15.02.2011г.;
-Кадастровый паспорт жилого дома от 10.10.2014г.;
-Технический паспорт от 19.09.2010г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 66 АЖ 750364 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом 66 АЖ 750359 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на часть жилого дома 66 АЖ 750360 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на часть беседку 66 АЖ 750363 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на гараж 66 АЖ 750362 от 12.11.2014г.;
-Свидетельство о государственной регистрации права на баню 66 АЖ 750361 от 12.11.2014г.

2.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше)в полном объеме.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

2.3. Источники, используемой в процессе оценки информации.

1. Информационно-аналитический отдел ООО «Ассоциация АЛКО» (результаты мониторинга рынка недвижимости с использованием базы данных информационно-аналитического ПК «Анаконда»).тел. 8 (3452) 45-27-56, нач. отдела Суслова О.В.;
2. Задание на оценку к договору на оказание услуг оценщика;
3. Ресурсы Internet:

- https://portal.rosreestr.ru (портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии),
- http://maps.rosreestr.ru (публичная кадастровая карта),
- http://maps.yandex.ru/ (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),
- http:// 2gis.ru,
-информационно-аналитические интернет-порталы о недвижимости: https://www.etagi.com/, http://upn.ru/, http://www.domofond.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

2.4. Состав объекта оценки. Описание юридического статуса и прав на объект оценки. Анализ пригодности объекта оценки для сделок гражданского оборота.

Состав объекта оценки: Недвижимое имущество в составе 4 единиц:

1.Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

2. Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

3. Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Российская Федерация, Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

4.Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183

5.Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182

6. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:17.

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25

Назначение и текущее использование объекта оценки:

На дату оценки объект оценки используется в качестве жилого дома (по назначению).

Ограничения или обременения имущества в составе Объекта оценки:

При анализе правоудостоверяющих документов ограничения (обременения):

Индивидуальный жилой дом:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14 Отсутствует

Часть жилого дома:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014 № 66-66-16/019/2006-467 № 66-66-16/008/2006-695
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-14 отсутствует

Беседка:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-14 Отсутствует

Гараж:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-10 отсутствует

Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-14 отсутствует

Баня:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-14 отсутствует

Земельный участок:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-2 от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-1 от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2020-4 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-6 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-9 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-10 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-11 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2021-12 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-13 отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-14 отсутствует

По данным сайта Росреестр ограничения (обременения) прав:
Индивидуальный жилой дом:
Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-13
отсутствует
Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14
Отсутствует

Часть жилого дома:
Ипотека в силу закона
№ 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014
№ 66-66-16/019/2006-467
№ 66-66-16/008/2006-695

Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2021-10
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2021-13
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:206-66/127/2021-14
отсутствует

Беседка:
Ипотека в силу закона
№ 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2021-10
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2021-13

отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:184-66/127/2021-14
Отсутствует

Гараж:
Ипотека в силу закона
№ 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2021-10
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2021-13
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:183-66/127/2021-14
отсутствует

Баня:
Ипотека в силу закона
№ 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2021-10
отсутствует

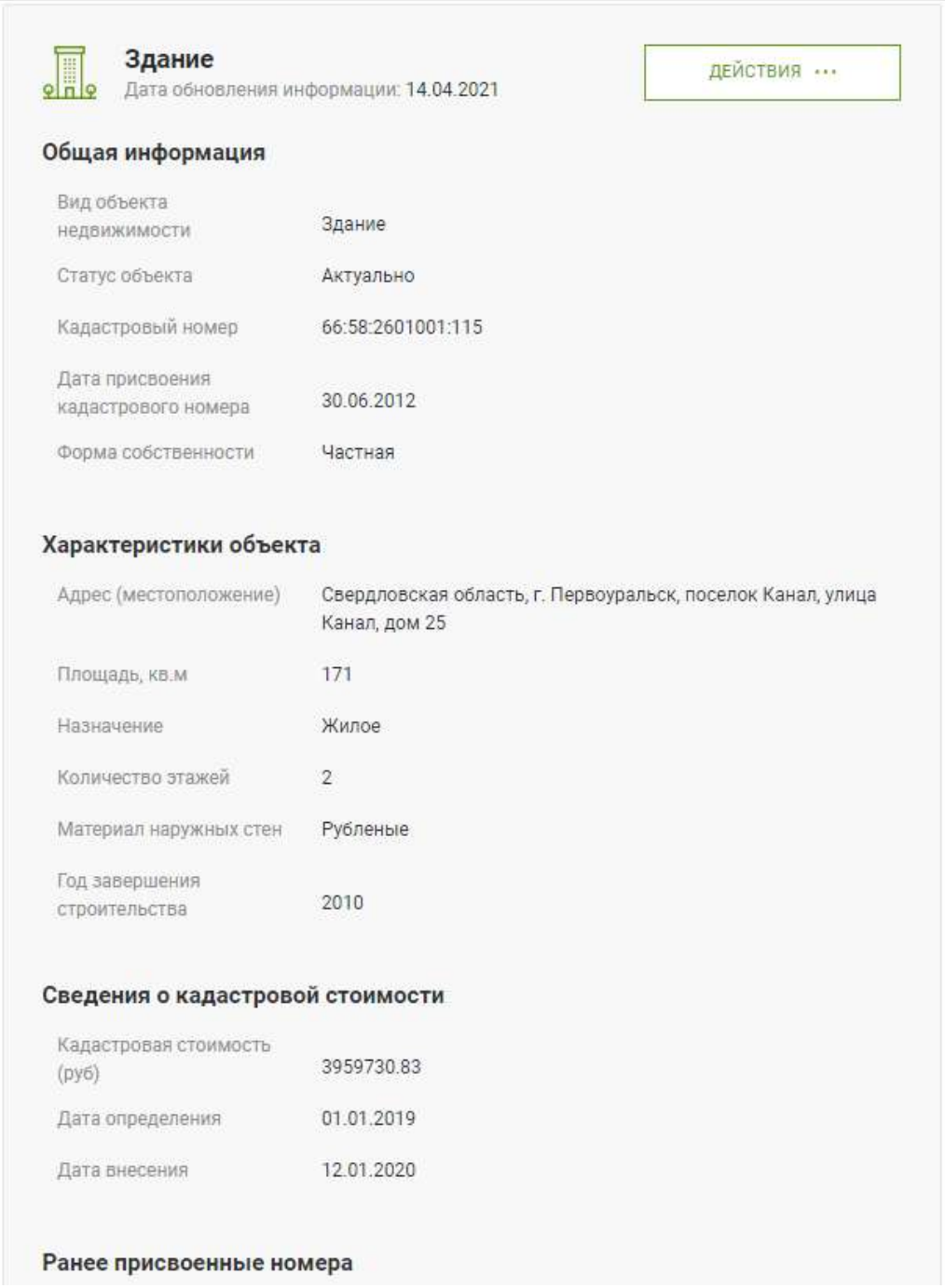
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2021-13
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:182-66/127/2021-14
отсутствует

Земельный участок:
Ипотека в силу закона
№ 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/016/2019-2
от 29.11.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/016/2019-1
от 16.09.2019
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/132/2020-4
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2020-6
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2020-9
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2021-10
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2021-11
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/132/2021-12
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2021-13
отсутствует
Запрещение регистрации
№ 66:58:2601001:17-66/127/2021-14
отсутствует

Данные из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок, опубликованные на сайте Росреестра[3], представлены на рисунках ниже

[3]https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Рис 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Индивидуальный жилой дом, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:115



Здание
Дата обновления информации: 14.04.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:115
Дата присвоения кадастрового номера	30.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Площадь, кв.м	171
Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Рубленые
Год завершения строительства	2010

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3959730.83
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	12.01.2020

Ранее присвоенные номера

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/102/2010-052
Инвентарный номер	20142\01\0003\51-07
Инвентарный номер	20142_01_0001_51-07

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-59 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14 отсутствует

Рис 2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Часть жилого дома, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:206

Помещение
Дата обновления информации: 18.07.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:206
Дата присвоения кадастрового номера	28.02.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Свердловская область, г.Первоуральск, пос.Канал, д. 24-25.
Площадь, кв.м	100.7
Назначение	Жилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2136758.34
Дата определения	23.01.2019
Дата внесения	20.02.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/023/2005-089

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-81 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014 № 66-66-16/019/2006-467

Дата определения	23.01.2019
Дата внесения	20.02.2020

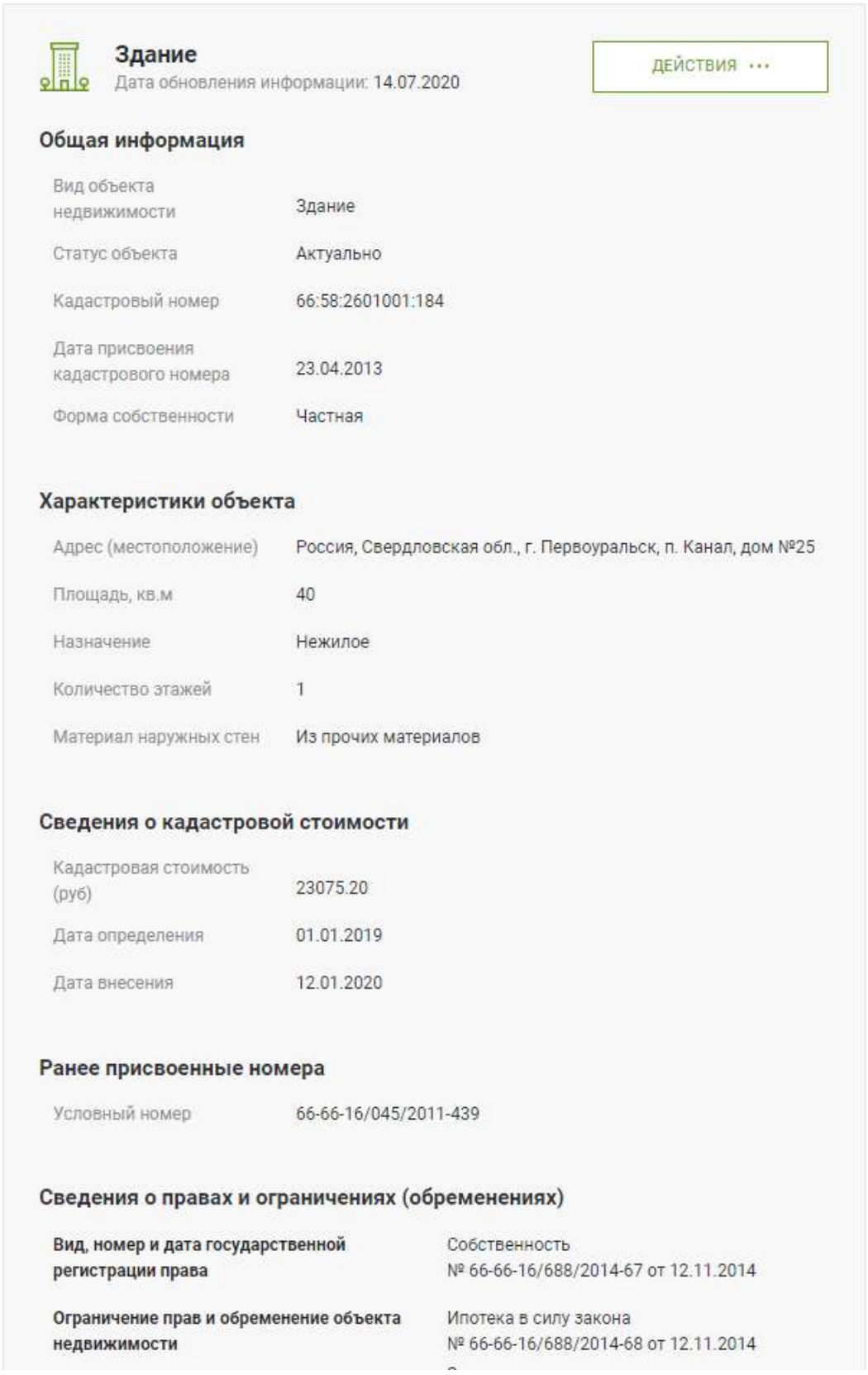
Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/023/2005-089

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-81 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014 № 66-66-16/019/2006-467 № 66-66-16/008/2006-695 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-14 отсутствует

Рис 3.Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Беседка, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:184



Здание
Дата обновления информации: 14.07.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:184
Дата присвоения кадастрового номера	23.04.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, кв.м	40
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	23075.20
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	12.01.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-439

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-67 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014

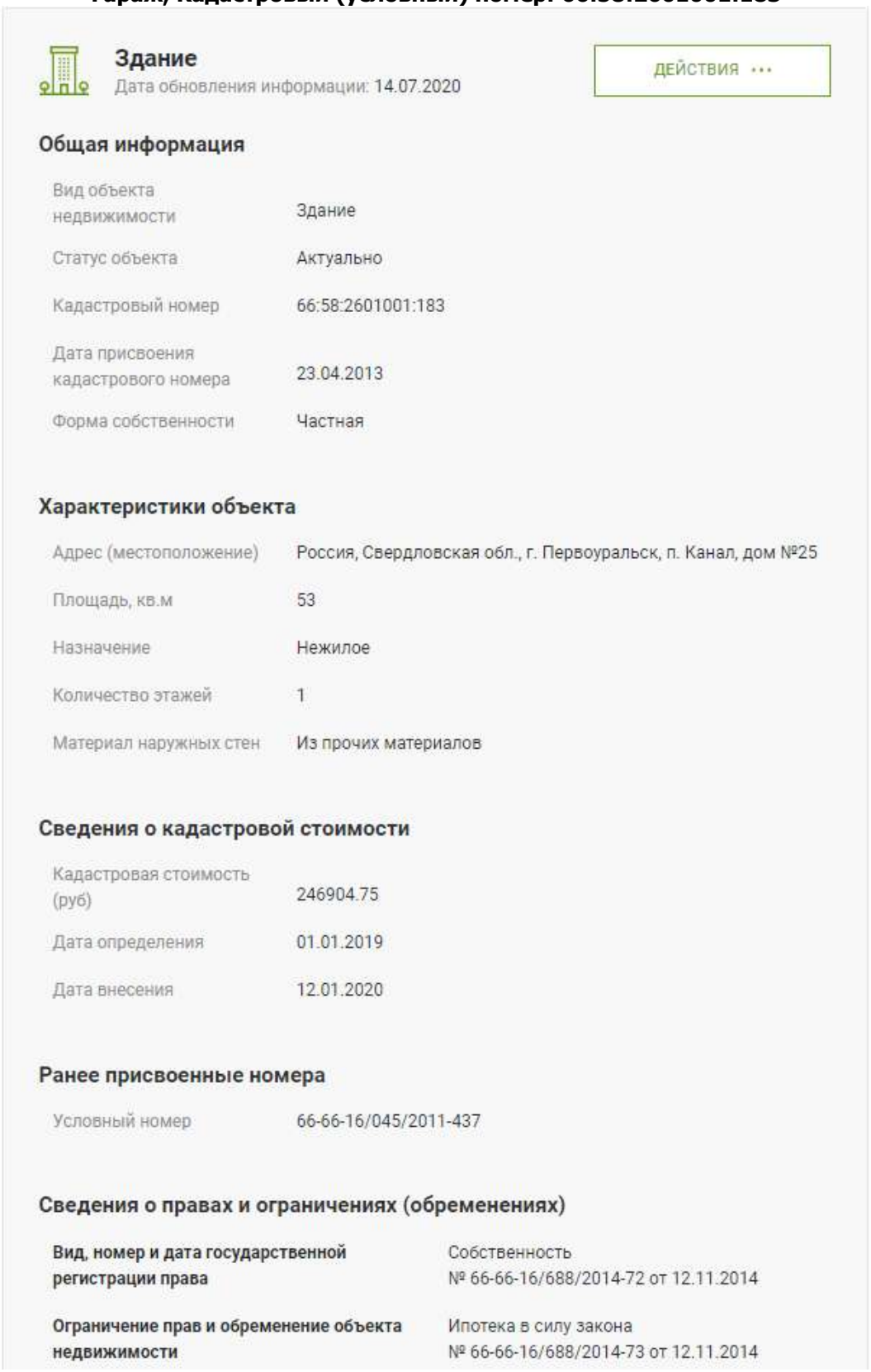
Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-439

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-67 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-14 отсутствует

Рис 4.Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Гараж, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:183



Здание
Дата обновления информации: 14.07.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:183
Дата присвоения кадастрового номера	23.04.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, кв.м	53
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	246904.75
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	12.01.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-437

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-72 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014

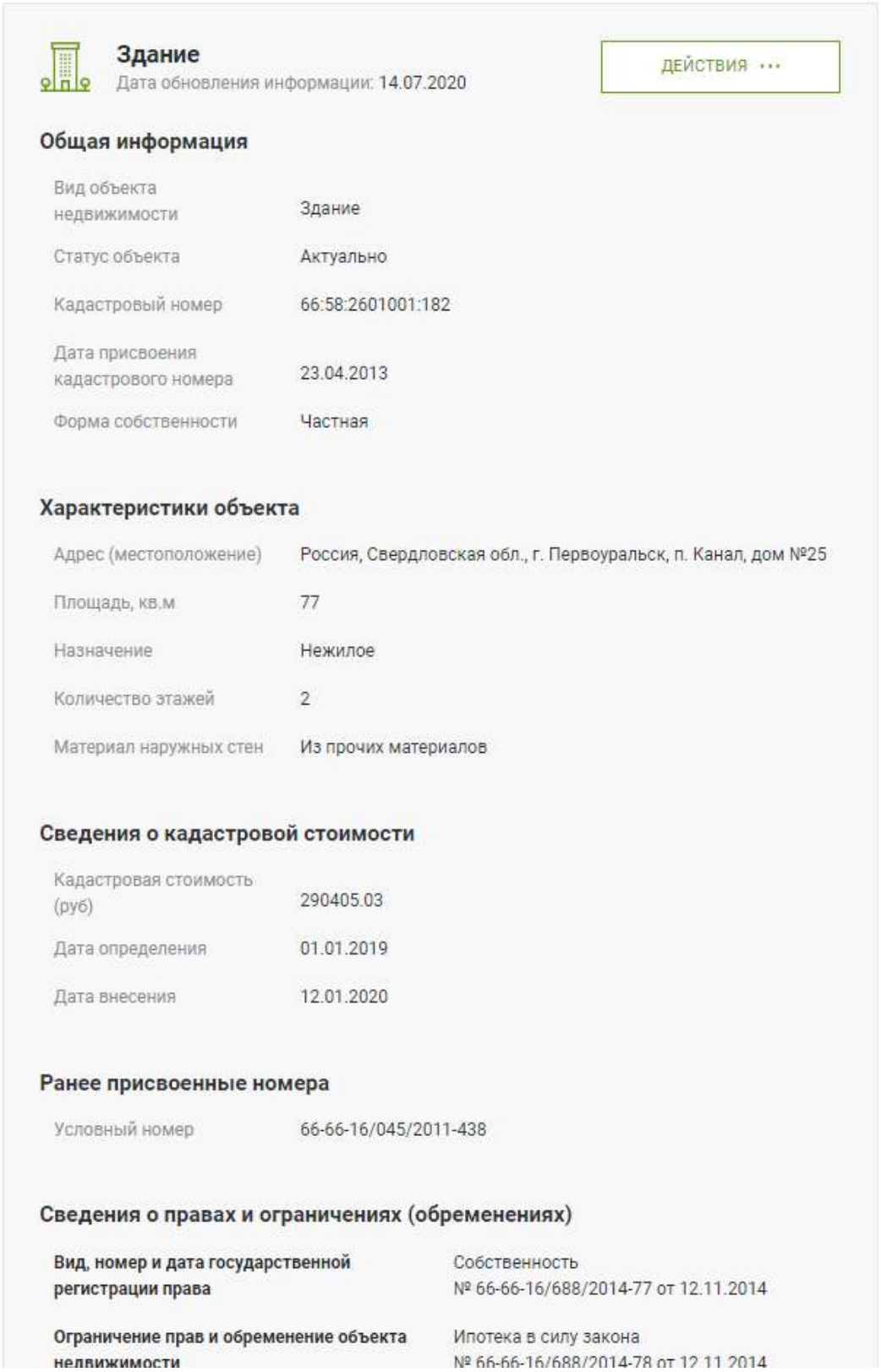
Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-437

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-72 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-14 отсутствует

Рис 5.Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Баня, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:182



Здание
Дата обновления информации: 14.07.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:182
Дата присвоения кадастрового номера	23.04.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, кв.м	77
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	290405.03
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	12.01.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-438

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-77 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014

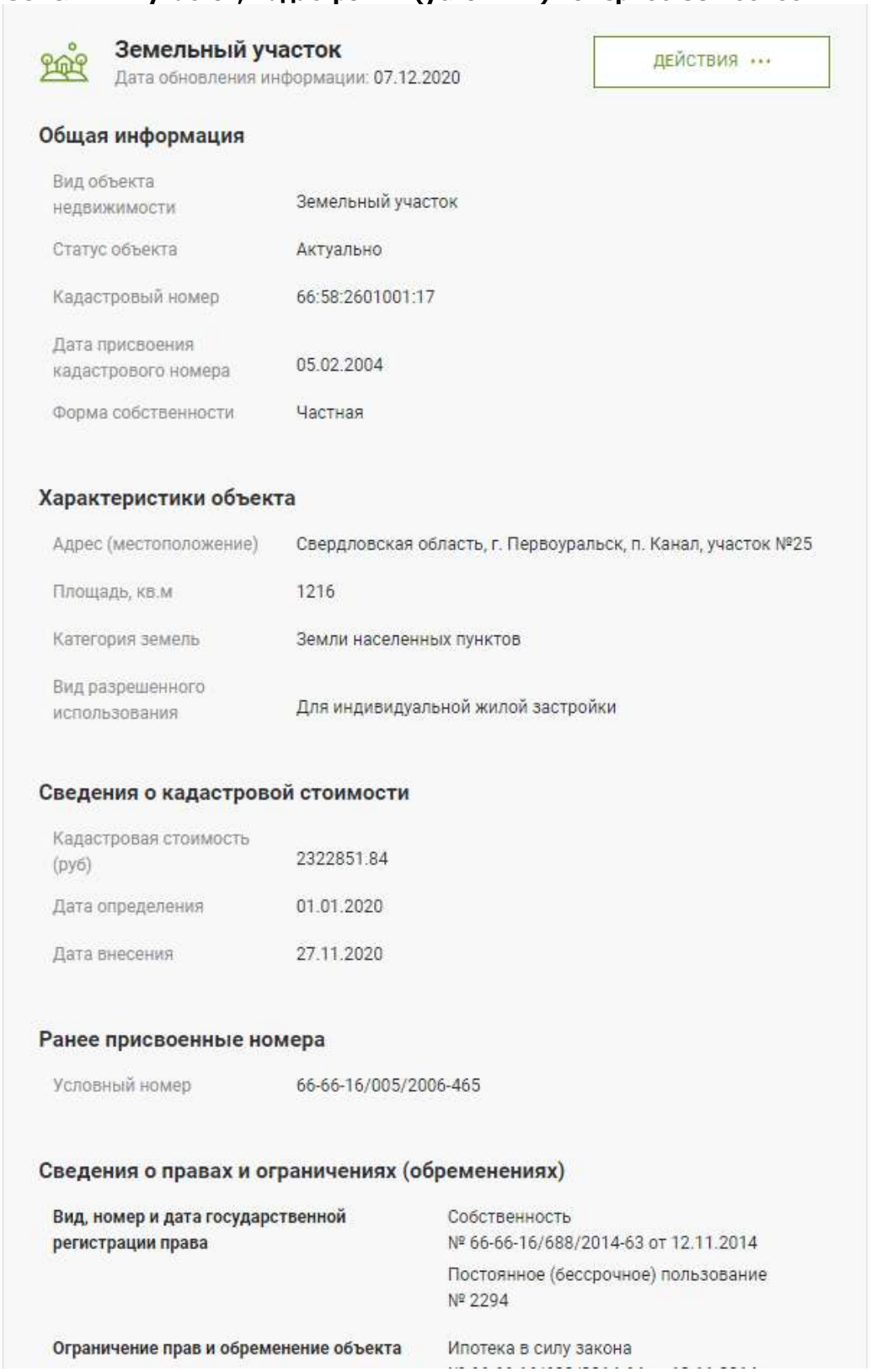
Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/045/2011-438

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-77 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-14 отсутствует

Рис 6.Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online: Земельный участок, Кадастровый (условный) номер: 66:58:2601001:17



Земельный участок
Дата обновления информации: 07.12.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:58:2601001:17
Дата присвоения кадастрового номера	05.02.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок №25
Площадь, кв.м	1216
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2322851.84
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	27.11.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/005/2006-465

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-63 от 12.11.2014 Постоянное (бессрочное) пользование № 2294
Ограничение прав и обременение объекта	Ипотека в силу закона

Ранее присвоенные номера

Условный номер	66-66-16/005/2006-465

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 66-66-16/688/2014-63 от 12.11.2014 Постоянное (бессрочное) пользование № 2294
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-14 отсутствует

Детальный анализ правоустанавливающих документов. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст.219 ГК РФ). Поэтому в отношении объектов недвижимости, на которые оформлены Свидетельства о государственной регистрации права собственности, анализ всех необходимых документов произведен Учреждением по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области. Собственник объекта оценки обладает правом собственности на объекты недвижимого имущества в полном объеме.

На основании изучения юридических документов, предоставленных Заказчиком, выявлены следующие характеристики оцениваемого имущества:

Табл 1. Характеристики жилого здания в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115
Адрес(место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Выписка из ЕГРН на жилой дом от 22.11.2021г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Ограничения (обременения) права в правоудостоверяющем документе	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14 отсутствует
Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-60 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-

	13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:115-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:115
Площадь, кв.м.	171
Количество этажей	2-этажный
Наличие перепланировок	Нет данных

Табл 2. Характеристики Части жилого дома в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206
Адрес(место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Выписка из ЕГРН на жилое помещение от 22.11.2021г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Ограничения (обременения) права в правоудостоверяющем документе	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014 № 66-66-16/019/2006-467 № 66-66-16/008/2006-695 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-14 отсутствует
Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-82 от 12.11.2014 № 66-66-16/019/2006-467 № 66-66-16/008/2006-695

	Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:206-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:206
Площадь, кв.м.	100,7
Количество этажей	1-этажный
Наличие перепланировок	Нет данных

Табл 2. Характеристики беседки в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184
Адрес(место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Выписка из ЕГРН на беседку от 22.11.2021г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Ограничения (обременения) права в правоудостоверяющем документе	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-6

	отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-14 отсутствует
Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-68 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:184-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:184
Площадь, кв.м.	40
Количество этажей	1-этажный
Наличие перепланировок	Нет данных

Табл 2. Характеристики гаража в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей -

	0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183
Адрес(место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Выписка из ЕГРН на гараж от 22.11.2021г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Ограничения (обременения) права в правоудостоверяющем документе	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-14 отсутствует
Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-73 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-10 отсутствует

	Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:183-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:183
Площадь, кв.м.	53
Количество этажей	1-этажный
Наличие перепланировок	Нет данных

Табл 2. Характеристики бани в составе Объекта оценки

Наименование объекта	Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182
Адрес(место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Выписка из ЕГРН на баню от 22.11.2021г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Ограничения (обременения) права в правоудостоверяющем документе	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-14 отсутствует

Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-78 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:182-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:182
Площадь, кв.м.	77
Количество этажей	1-этажный
Наличие перепланировок	Нет данных

Табл 4. Характеристики земельного участка (кадастровый номер 66:58:2601001:17) в составе Объекта оценки

Наименование	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17
Адрес (место нахождения)	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Вид права	Собственность
Правоудостоверяющий документ	-Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 66 АЖ 750364 от 12.11.2014г.
Субъект права	Нечаева Инесса Сергеевна
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение участка	Для индивидуального жилищного строительства
Ограничения (обременения) права в право удостоверяющих документах	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-1

	от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-14 отсутствует
Ограничения (обременения) права по открытым данным Росреестра	Ипотека в силу закона № 66-66-16/688/2014-64 от 12.11.2014 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-2 от 29.11.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/016/2019-1 от 16.09.2019 Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2020-4 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-6 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2020-9 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-10 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-11 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/132/2021-12 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-13 отсутствует Запрещение регистрации № 66:58:2601001:17-66/127/2021-14 отсутствует
Кадастровый (условный) номер объекта	66:58:2601001:17
Общая площадь, кв.м	1216

Вывод о пригодности объекта оценки для принятия управленческих решений: свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличии Объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих и технических документов и ознакомления с объектом Оценки можно сделать вывод о пригодности Объекта оценки для принятия на баланс банка:

Объект оценки пригоден для принятия управленческих решений только на усмотрение банка.

2.5. Описание местоположения Объекта оценки

Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь равна 194 307 км², протяжённость с севера на юг 660 км, а с запада на восток 560 км.

Климат континентальный; средняя температура января от −16 до −20 °C , средняя температура июля от +19 до +20 °C; количество осадков — около 500 мм в год.

Растительность: хвойные и смешанные леса, на крайнем юго-востоке участки лесостепи. Леса занимают 82,3 % территории Свердловской области. В общей площади спелых лесов берёза занимает 36 %, сосна — 34 %, ель — 16 %, осина и кедр — по 6 %.

Фауна Свердловской области представляет собой типичный лесной комплекс включающий виды с полизональными типами ареалов. На территории области зарегистрировано 66 видов млекопитающих, 228 видов птиц, 6 видов пресмыкающихся, 9 видов земноводных, 48 видов рыб.

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 315 699 чел. (2019). Плотность населения — 22,21 чел./км2 (2019), что почти втрое выше среднего по РФ (8,57). Городское население — 84,97 % (2018).

Численность экономически активного населения области на конец марта 2006 г. по оценке органов государственной статистики составила 2343,3 тыс. человек. Из него заняты в экономике 2180,6 тыс. человек и 162,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Официально зарегистрированы в органах государственной службы занятости 41,7 тыс. безработных. Уровень общей безработицы составил 6,9 %, зарегистрированной — 1,8 % к численности экономически активного населения.

В 2013 году средняя заработная плата в Свердловской области составила 22 700 рублей.

По состоянию на первое полугодие 2017 года средняя заработная плата в Свердловской области составила 34531,7 рубля

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Екатеринбу́рг (с 1924 по 1991 год — Свердло́вск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Канал — посёлок, входящий в состав городского округа Первоуральск Свердловской области. Посёлок Канал муниципального образования «городского округа Первоуральск» расположен в 16 километрах (по автотрассе в 18 километрах) к юго-востоку от города Первоуральск. В окрестностях посёлка расположено Волчихинское водохранилище, а в 2 километрах на север проходит Московский тракт, в 1,5 километрах к северу расположен железнодорожный остановочный пункт Чусоводстрой (направление Москва — Казань — Екатеринбург).

Описание локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки — Индивидуальный жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25. Вблизи с объектом оценки расположено: жилая застройка, лесной массив. Рельеф местности — ровный, степень застройки — средняя. К дому имеется свободный подъезд автомобильным транспортом. Экологическая обстановка — благоприятная. Коммерческая привлекательность — средняя, что связано с местоположением Объекта оценки. На территории объекта оценки зарегистрированные хозяйственные постройки отсутсвуют, участок частично разработан, подъездные пути к объекту незаасфальтированы.

Рис 5. Расположение Объекта оценки на карте Свердловской обл. (с использованием данных поисково-информационного сервиса Яндекс.Карты)

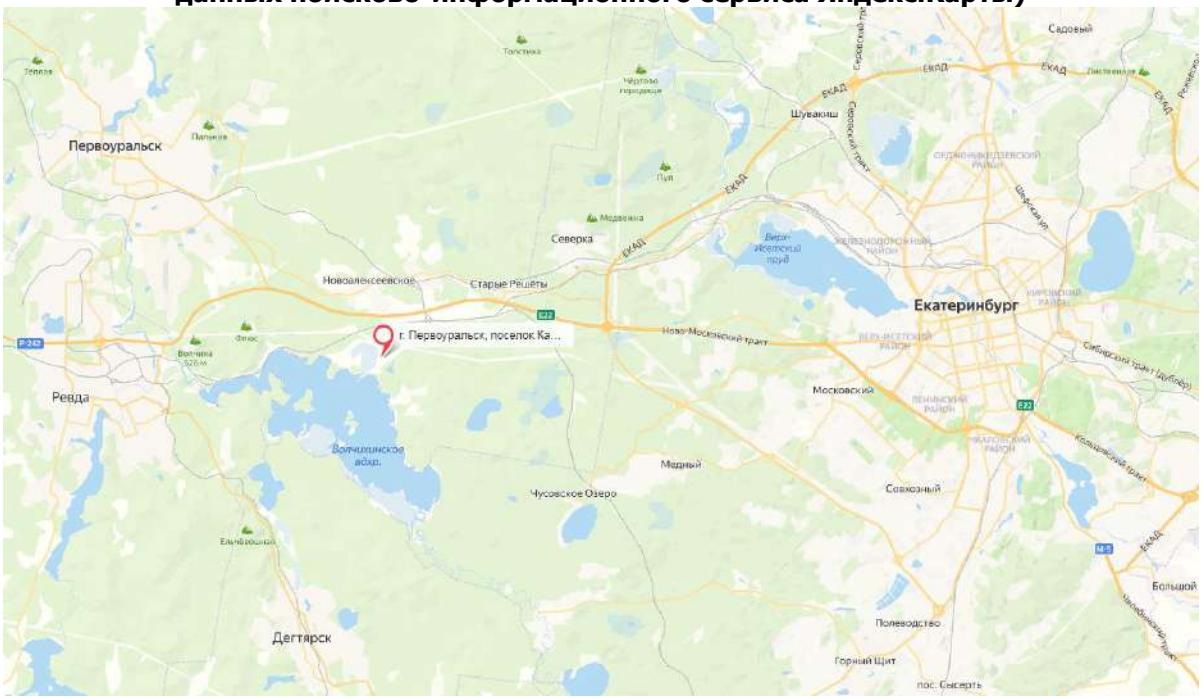


Рис 6. Локальное расположение Объекта оценки на карте п. Канал (с использованием данных поисково-информационного сервиса Яндекс.Карты)

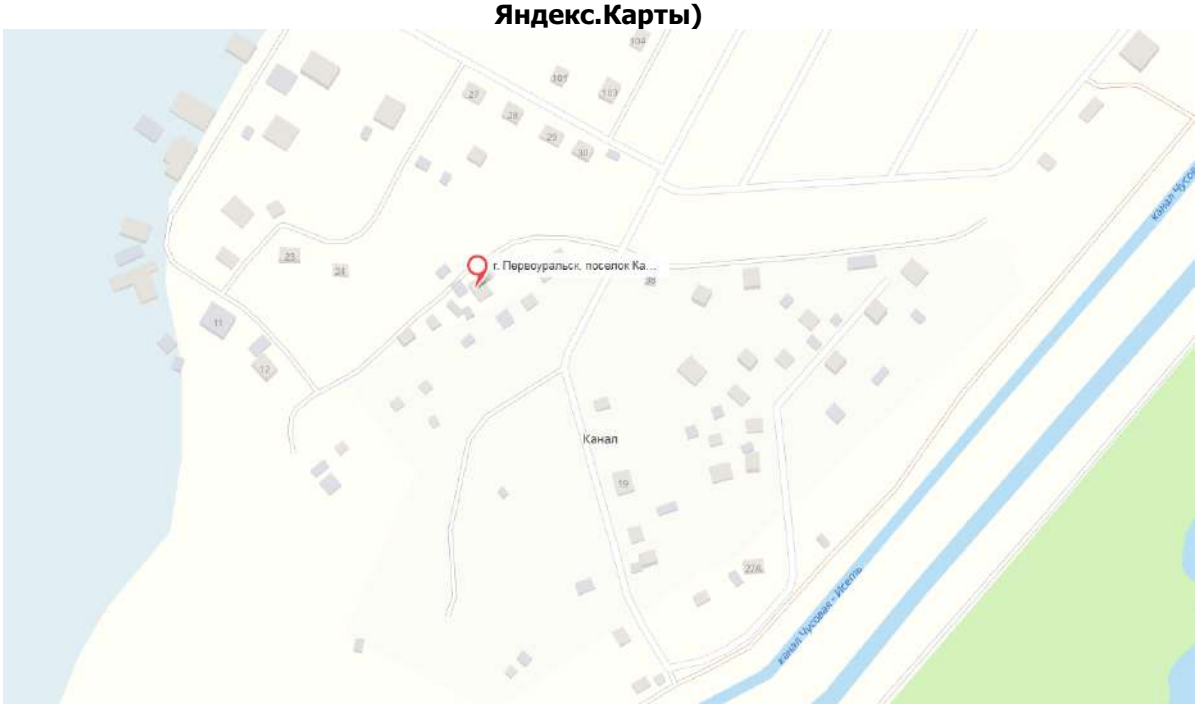
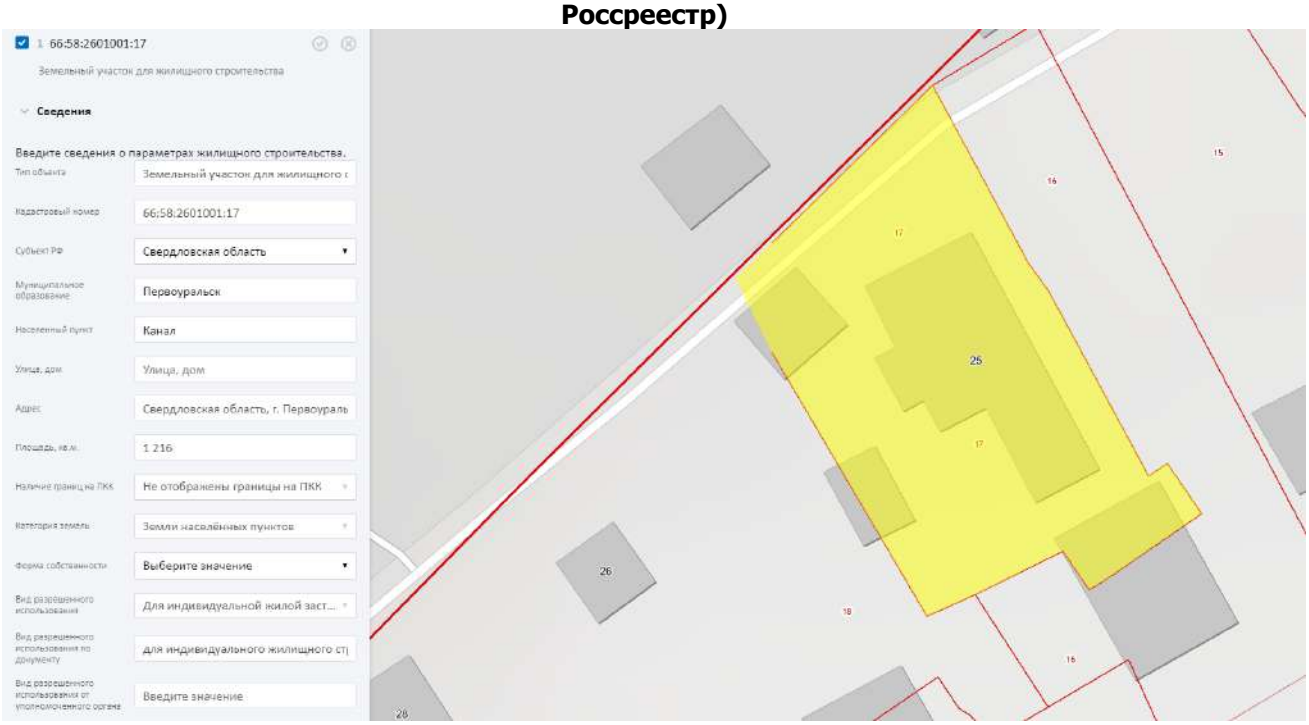


Рис 7. Локальное расположение Объекта оценки на Публичной кадастровой (с использованием данных поисково-информационного сервиса Россреестр)



Фотографии фасада Объекта – оценки.



Фотографии внешнего и внутреннего вида Объекта оценки приведены в Приложении.

2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

При определении ликвидности принимаются во внимание следующие факторы:

количество потенциальных потребителей

объект оценки представляет собой индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25. Анализируя местоположение объекта со средней транспортной доступностью и инфраструктурой, учитывая функциональное назначение, а так же хорошее техническое состояние можно говорить, что спрос на объект оценки со стороны лиц, желающих приобрести жилую недвижимость, будет средний.

полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках

ценовая информация о продаваемом имуществе имеет достаточный диапазон ценовой информации, имеется возможность получить представление о ценах на аналогичные дома на основе доступных источников информации.

степень уникальности объекта оценки

Объект оценки представляет собой Индивидуальный жилой дом, с земельным участком, что не относится к особенным, уникальным объектам недвижимости.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке, по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации[4]:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	**1 - 2**	**3 - 6**	**7 - 18**

Таким образом, в силу описанных выше факторов значимости, учитывая месторасположение объекта оценки, техническое состояние, площадь, а так же спрос на подобные объекты, степень ликвидности оцениваемого имущества можно определить как:

удовлетворяющую требованиям средней ликвидности.

2.7. Конструктивные характеристики Объекта оценки

Качественные и количественные характеристики недвижимого имущества в составе Объекта оценки определены на основании документов, предоставленных Заказчиком, данных Росреестра, а также путем интервьюирования ответственных лиц заказчика работ по оценке (собственника объекта оценки).

Табл.5. Описание дома в составе Объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Общая характеристика	Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Назначение	Индивидуальный жилой дом
Этаж	2-этажный
Общая площадь помещений, кв.м.	171
Состояние имущества	Хорошее
Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	-Технический паспорт от 19.09.2010г.
Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	Нет данных
Высота помещений, м	1 этаж – 2,79; Мансарда – 2,44;
Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	Не установлена
Наличие дополнительных сооружений и оборудования	У объекта оценки нет зарегистрированных хозяйственных построек
Технические характеристики	
Литера	Б

[4]Градации ликвидности, указанные в «Рекомендациях по подготовке Отчетов об оценке недвижимого имущества, принимаемых ОАО "Сбербанк России", 2010 г.

Наименование характеристик	Описание
Фундамент	Бетонный ленточный t=0,5, h до 1 м
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревна 24 см.
Перекрытия	Деревянные отепленные
Крыша	Черепица по обрешетке
Полы	1 этаж 0 бетонные теплые полы 2 этаж – дощатые, в санузлах - кафель
Проемы оконные	Деревянные, стеклопакеты
Проемы дверные	Филенчатые
Внутренняя отделка	Требует косметического ремонта
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Наружная отделка	Простая
Состояние наружной отделки	Хорошее
Прочие работы	-
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение - центральное; Отопление –от газового котла; Водоснабжение – автономное; Канализация – автономная.
Износ (расчетный, п. 6.2, стр. 61) %	15
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Индивидуальный жилой дом
Наличие и вид дефектов	Отсутствуют

Табл.6. Описание части дома в составе Объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Общая характеристика	Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Назначение	Жилое
Этаж	1-этажный
Общая площадь помещений, кв.м.	100,7
Состояние имущества	Хорошее
Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	-Технический паспорт от 19.09.2010г.
Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	1992
Высота помещений, м	Подвал – 1,89 1 этаж – 2,34 м.; 2,56 Мансарда – 2,24
Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	Не установлена
Наличие дополнительных сооружений и оборудования	У объекта оценки нет зарегистрированных хозяйственных построек
Технические характеристики	
Литера	А
Фундамент	Бетонный ленточный т=0,4, h до 2 м.
Наружные и внутренние капитальные стены	1 этаж – брусчатые 15*15 Мансарда – дощатые, двойные с утеплителем

Наименование характеристик	Описание
Перекрытия	Деревянные отепленные
Крыша	Металлочерепица по обрешетке
Полы	Дощатые по лагам, окраска
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Металлические
Внутренняя отделка	Требует косметического ремонта
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Наружная отделка	Простая
Состояние наружной отделки	Хорошее
Прочие работы	-
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение - центральное; Отопление – от газового котла; Водоснабжение – автономное; Канализация – автономная.
Износ (расчетный, п. 6.2, стр. 61) %	25
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Части жилого дома
Наличие и вид дефектов	Отсутствуют

Табл.6. Описание беседки в составе Объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Общая характеристика	Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Назначение	Нежилое здание
Этаж	1-этажный
Общая площадь помещений, кв.м.	40
Состояние имущества	Хорошее
Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	-Технический паспорт от 19.09.2010г.
Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	Нет данных
Высота помещений, м	Нет данных
Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	Не установлена
Наличие дополнительных сооружений и оборудования	У объекта оценки нет зарегистрированных хозяйственных построек
Технические характеристики	
Литера	
Фундамент	Нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Нет данных
Полы	Нет данных
Проемы оконные	Нет данных
Проемы дверные	Нет данных
Внутренняя отделка	Нет данных

Наименование характеристик	Описание
Состояние внутренней отделки	Нет данных
Наружная отделка	Нет данных
Состояние наружной отделки	Нет данных
Прочие работы	-
Износ (расчетный, п. 6.2, стр. 61) %	15
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Беседка
Наличие и вид дефектов	Отсутствуют

Табл.6. Описание гаража в составе Объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Общая характеристика	Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Назначение	Нежилое здание
Этаж	1-этажный
Общая площадь помещений, кв.м.	53
Состояние имущества	Хорошее
Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	-Технический паспорт от 19.09.2010г.
Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	Нет данных
Высота помещений, м	Нет данных
Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	Не установлена
Наличие дополнительных сооружений и оборудования	У объекта оценки нет зарегистрированных хозяйственных построек
Технические характеристики	
Литера	Г
Фундамент	Бетонная подушка
Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблок 40см.
Перекрытия	Отсутствует
Крыша	Черепичная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Нет данных
Проемы дверные	Нет данных
Внутренняя отделка	Требует косметического ремонта
Состояние внутренней отделки	Нет данных
Наружная отделка	Простая
Состояние наружной отделки	Хорошее
Прочие работы	-
Износ (расчетный, п. 6.2, стр. 61) %	15
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Гараж
Наличие и вид дефектов	Отсутствуют

Табл.6. Описание бани в составе Объекта оценки

Наименование характеристик	Описание
Общая характеристика	Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Назначение	Нежилое здание
Этаж	1-этажный
Общая площадь помещений, кв.м.	77
Состояние имущества	Хорошее
Документ, содержащий информацию об основных качественных и количественных характеристиках Объекта	-Технический паспорт от 19.09.2010г.
Год постройки (год ввода в эксплуатацию)	Нет данных
Высота помещений, м	Нет данных
Дата последнего ремонта (капитальный, косметический, прочие ремонтные воздействия)	Не установлена
Наличие дополнительных сооружений и оборудования	У объекта оценки нет зарегистрированных хозяйственных построек
Технические характеристики	
Литера	Г4
Фундамент	Бетонный ленточный t- 0,40 см, h до 1м.
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревна 24 см
Перекрытия	Деревянные отепленные
Крыша	Черепица по деревянным стропилам
Полы	Дощатые по лагам, без окраски
Проемы оконные	Нет данных
Проемы дверные	Нет данных
Внутренняя отделка	Требует косметического ремонта
Состояние внутренней отделки	Нет данных
Наружная отделка	Простая
Состояние наружной отделки	Хорошее
Прочие работы	-
Износ (расчетный, п. 6.2, стр. 61) %	15
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Баня
Наличие и вид дефектов	Отсутствуют

Табл.7. Описание земельного участка в составе объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип объекта	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17
Общая площадь земельного участка, кв.м	1216
Адрес	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Кадастровый (условный) номер земельного участка	66:58:2601001:17
Категория земель	Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Вид права	Право собственности
Возможность подключения к коммуникациям	Электричество, водоснабжение, газоснабжение
Форма	Неправильная
Рельеф	Рельеф земельного участка ровный
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не выявлено
Прочая информация	Не выявлена
Документ, содержащий характеристики участка	-Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 66 АЖ 750364 от 12.11.2014г

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Макроэкономическая ситуация[5]

Экономика России, столкнувшаяся в 2020 году не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб.[6]

Постепенная отмена карантинных мер для предприятий и населения способствовала восстановлению экономической активности в июне – сентябре, однако после этого восстановление прекратилось, как и в большинстве других стран мира, не считая Китая. С октября российская экономика балансирует в неустойчивом равновесии: относительное восстановление цен на нефть и достаточно успешное начало вакцинирования в РФ и мире не может перебить эффекта ограничений, связанных со второй волной пандемии.

Вторая волна пандемии замедлила процесс восстановления экономики в IV квартале 2020 года.

Темпы снижения объемов внешней торговли замедляются. Торговля с Китаем восстанавливается: объемы импорта вернулись на докризисный уровень, экспорт пострадал не так сильно, как в случае с другими торговыми партнерами. Учитывая, что Восточная Азия – это единственный регион мира, который показывает положительную динамику роста в 2020-м, восстановление торговли с КНР выступает в качестве стабилизирующего фактора для рынка РФ. Падение цен и физических объемов экспорта нефти и газа изменило структуру экспорта и импорта, в частности, выросла роль сельского хозяйства. Однако чрезвычайные меры, объявленные в конце года, могут оказать негативное влияние на дальнейшее развитие всего сектора.

Ожидается, что в I квартале 2021 года рост будет вялым и неровным, большая часть убытков придется на сектора, ориентированные на массового конечного потребителя, тогда как другие отрасли получат позитивный импульс за счет увеличения бюджетных расходов и все еще слабого рубля. Устойчивого восстановления производства и потребления можно ожидать только в середине года – по итогам 2021-го будем наблюдать рост в 3,3 %. Доходы населения также ощутимо вырастут, но крайне неравномерно по группам граждан. Бюджетные индикаторы постепенно вернутся к мирному, без эффектов пандемии и борьбы с ней уровню только в 2022 году. Изменившиеся структуры экономики и занятости, которые

[5] https://cbr.ru/
[6] https://www.rbc.ru

деформировали пандемия и экономический кризис, а также устойчиво выросшие социальные и медицинские расходы, не позволят вернуть параметры бюджета «золотого» 2019 года.[7]

В целом, общенациональные показатели развития позволяют сделать вывод о том, что национальная экономика проявляет динамику снижения, в процессе оценки не требуется внесения дополнительных поправок, т.к. такое снижение уже находит свое отражение в колебании цен на недвижимость, как жилую, так и нежилую.

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-декабре 2020 года

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – декабре 2020 года составил 102,3% к уровню января – декабря 2019 года.

Сельское хозяйство

По предварительным данным Свердловскстата, объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе – декабре 2020 года составил 88,8 млрд. рублей, или 97,2% к уровню января – декабря 2019 года в сопоставимых ценах.

В январе – декабре 2020 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – на 4,7%, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 1,4% к уровню января – декабря 2019 года, производство яиц снизилось на 3,8 % к уровню января – декабря 2019 года.

По оценке, в хозяйствах всех категорий в 2020 году намолочено 670,3 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), что на 5,3% меньше уровня предыдущего года. Овощей открытого и закрытого грунта собрано 174,4 тыс. тонн, что на 13% меньше уровня предыдущего года. Накопано 687,1 тыс. тонн картофеля, что на 7% меньше уровня предыдущего года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – декабре 2020 года составил 205,1 млрд. рублей, или 97,1% к уровню января – декабря 2019 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – декабре 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2374,6 тыс. кв. метров, или 98,3% к уровню января – декабря 2019 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1035,8 тыс. кв. метров введенного жилья (43,6% от общего объёма введенного жилья), или 107% к уровню января – декабря 2019 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2020 года составил 6543,9 млн. тонно-км, или 128,2% к уровню января – декабря 2019 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2020 года перевезено 34,3 млн. тонн грузов, что составляет 101,8% к уровню января – декабря 2019 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – декабре 2020 года составил, по данным Свердловскстата, 1117,6 млрд. рублей, или 90,4% в сопоставимых ценах к уровню января – декабря 2019 года.

Оборот общественного питания в январе – декабре 2019 года сложился в сумме 38,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 68,8% к уровню января – декабря 2019 года.

[7] https://raexpert.ru/researches/freeze_2021/

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 января 2021 года составила 114 229 человек (на 01.01.2020 – 22 017 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2021 года составил 5,39% (на 01.01.2020 – 1,03%).

По статистическим данным за январь – ноябрь 2020 года

Заработная плата

В январе – ноябре 2020 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 42 143,5 рубля (104,8% к уровню январе – ноября 2019 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 46 841,3 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 40%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 27%), в металлургическом производстве (на 22%), в производстве прочих готовых изделий (на 19%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 18%), в производстве напитков (на 14%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 13%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 11%), в производстве машин и оборудования (на 10%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству прочих готовых изделий (в 1,5 раза к уровню января – ноября 2019 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (114%), в сельском, лесном хозяйстве, охоте и рыболовстве (109%), в области информации и связи (108,7%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (106,3%), по производству пищевых продуктов (105,8%) и др.

Демографическая ситуация

В январе – ноябре 2020 года в Свердловской области:

родилось 40,2 тыс. детей (94,2% к уровню января – ноября 2019 года);

умерло 59,4 тыс. человек (112,3% к уровню января – ноября 2019 года).

Естественная убыль населения составила 19,2 тыс. человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – ноябре 2020 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 234,2 млрд. рублей, или 68,4% к уровню января – ноября 2019 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – ноябре 2020 года составила 290,7 млрд. рублей.

Выводы по разделу:

Макроэкономический обзор позволяет в комплексе оценить общую экономическую ситуацию. В России в целом наблюдается тенденция снижения устойчивости социально-экономического развития. Сложившаяся социально-экономическая ситуация характеризуется «замиранием» основных макроэкономических показателей, что отражается на состоянии рынка недвижимости.

В целом, показатели развития региона позволяют сделать вывод о том, что по сравнению с общенациональными тенденциями экономика региона находится на достаточном уровне развития и в процессе оценки не требуется внесения дополнительных поправок, учитывающих региональный риск, оказывающий влияние на величину внешнего износа объекта оценки.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Обзор рынка предложения продажи индивидуальных жилых домов и земельных участков в городском округе Первоуральск Свердловской области, ноябрь 2021 года

Настоящий обзор включает анализ рынка предложения продажи индивидуальных жилых домов для постоянного проживания в рядом расположенных населенных пунктах в юго-западной части городского округа Первоуральск Свердловской области: п. Канал (в т.ч. коттеджные поселки «Волчиха» и «Рождественский»), с. Новоалексеевское (в т.ч. коттеджные поселки «Алексеевка», «Земский дворик», «Яснолетово», дачный поселок «Евразия»), д. Старые Решёты, п. Хрустальная (в т.ч. коттеджный поселок «Хрустальный»). Обзор подготовлен по состоянию на ноябрь 2021 г.

Общий диапазон цен предложения на индивидуальные дома находился в пределах 23 750 – 166 670 руб./кв.м., **средняя цена установилась на отметке 52 560 руб./кв.м.** Половину рынка сформировали жилые объекты в объединенном ценовом диапазоне 40-60 тыс. руб./кв.м

Рис 8. Распределение цены предложения на индивидуальные дома, тыс. руб. / кв. м.



При распределении объектов по состоянию отделки ценовая ситуация следующая. Средняя стоимость **индивидуальных жилых домов с готовым ремонтом – 57 770 руб./кв.м**., ценовые границы сегмента соответствуют общим значениям по рынку.

Стоимость дома, требующего дополнительных вложений для проведения ремонтных работ, начиналась от 30 560 при максимальном уровне 68 180 руб./кв.м., средняя цена предложения **– 50 130 руб./кв.м.** Данный сегмент преимущественно представлен объектами в стадии предчистовой отделки, расположенными в КП «Земский дворик» с. Новоалексеевское.

При распределении жилых объектов по районам, более высокая средняя стоимость квадратного метра отмечена в с. Новоалексеевское – 54 710 руб./кв.м.

Распределения цены предложения индивидуальных жилых домов по месторасположению

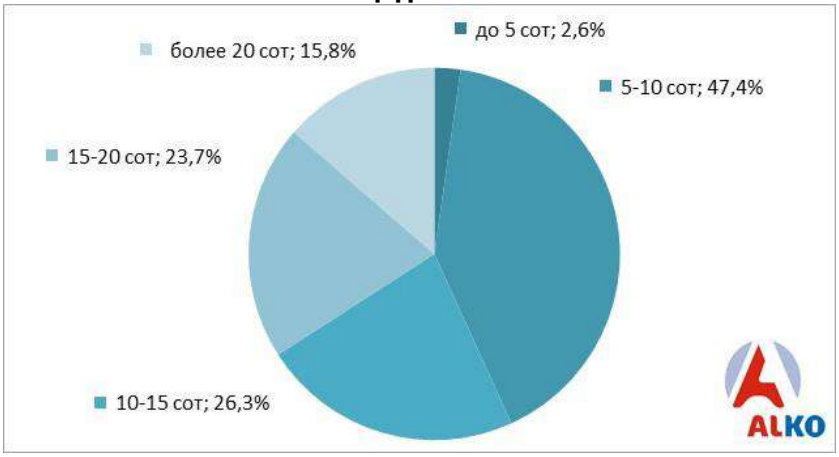
Район	Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	Средняя цена предложения, руб./кв.м.	Максимальная цена предложения, руб./кв.м.
с. Новоалексеевское	30 560	54 710	166 670
д. Старые Решёты, п. Хрустальная	23 750	46 410	74 040

В целом, на открытом рынке были выставлены на продажу дома стоимостью 1,1 до 23,9 млн. руб. в абсолютном выражении. Площади продаваемых домов представлены диапазоном 30,0 – 540,0 кв.м., средняя площадь – 167 кв.м.

Дома в населенных пунктах расположены на земельных участках площадью от 3 до 25 соток, средняя площадь участка – 12 соток. На рынке преобладают домовладения на

земельных участках площадью 5-10 соток– 47,7% от всего числа предложений. В наименьшем числе встречаются дома на небольших участках до 5 соток – 2,6% рынка.

Рис 9. Структура предложения земельных участков под индивидуальными домами, по площади.



Свободные **земельные участки для индивидуального жилищного строительства** в отчетном периоде были выставлены на продажу в с. Новоалексеевское (КП «Земский дворик» и КП «Яснолетово») и д. Старые Решёты, цена находилась в границах 1 060 – 3 020 руб./кв.м., **средняя стоимость – 1 940 руб./кв.м.**

При этом большинство участков предлагались в новом районе комплексной застройки КП «Яснолетово», цена варьировалась от 1 740 руб./кв.м. до 3 020 руб./кв.м., средняя ценна составила 2 250 руб./кв.м. На остальных территориях средняя стоимость была ниже – 1 240 руб./кв.м., диапазон цен 1 060 – 1 480 руб./кв.м.

Вывод: Опираясь на приведенный анализ рынка и общую тенденцию изменения цен на недвижимость, можно отметить, что средняя удельная цена предложения на рынке жилых домов в рассматриваемом районе составляет 52 560 руб./кв.м., при этом общий диапазон цен предложения домов находился в пределах 23 750 – 166 670 руб./кв.м.

Средняя цена предложения земельного участка для индивидуального жилищного строительства в рассматриваемом районе составляет 1240 руб./кв.м., общий диапазон предложения колеблется от 1 060 руб./кв.м. до 1 480 руб./кв.м.

Позитивное влияние на ценообразование объекта оценки могут оказывать: физическое состояние объекта, наличие построек на участке. Негативными факторами являются: материал стен, состояние внутренней отделки.

3.3.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

На ценообразование на вторичном рынке жилья влияют различные факторы: во-первых, это месторасположение жилого дома; инфраструктура центральных районов достаточно хорошо развита, дома, расположенные в центральных районах, будут стоить значительно дороже домов, отдаленных от центра города. Также значительную роль в ценообразовании играет внутренняя отделка дома и его состояние.

На цену земельных участков на рынке оказывает множество факторов. Согласно коллективному мнению оценщиков, приведенному в «Справочниках оценщика недвижимости-2020» под редакцией Лейфера Л.А. , т. «Земельные участки» основные факторы и степень их влияния приведены ниже.

Значение скидки на торг к ценам предложений объектов, усредненные по городам России, и границы интервалов

Земельные участки под ИЖС	Среднее	Интервалы

Земельные участки под ИЖС	Среднее	Интервалы	
Активный рынок	9,7%	Доверительный	
		7,2%	12,2%
		Расширенный	
		4,4%	15,0%
Неактивный рынок	16,6%	Доверительный	
		13,0%	20,1%
		Расширенный	
		8,9%	24,2%

Корректировки цен земельных участков под индивидуальную жилую застройку, усредненные по городам России по элементам сравнения, и границы интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее	Интервалы	
Передаваемые имущественные права (Стр.69)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	Доверительный	
		0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	Расширенный	
		0,80	0,91
	0,78	Доверительный	
		0,76	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	Расширенный	
		0,71	0,84
Наличие коммуникаций (Стр. 144)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	Доверительный	
		1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	Доверительный	
		1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	Доверительный	
		1,13	1,24

Общая площадь (фактор масштаба)(Стр. 108)

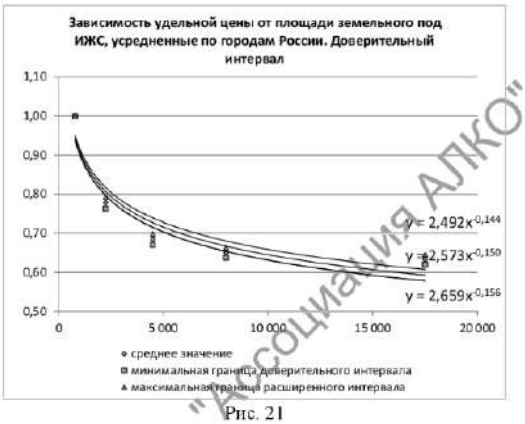


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

ООО "Ассоциация АЛКО"

На цену Жилых домов на рынке оказывает множество факторов. Согласно коллективному мнению оценщиков, приведенному в «Справочнике оценщика недвижимости-2019» том «Жилые дома», основными факторам, влияющими на стоимость объектов недвижимости являются:

Название фактора
Местоположение
Материал стен
Общая площадь (фактор масштаба)
Площадь земельного участка, относящегося к объекту

Наличие коммугикаций, подведенных к земельному участку
Физическое состояние дома
Состояние отделки
Наличие допролнительных улучшений на участке

Скидка на торг. Значения корректировок, усредненные по городам России
Стр.263, табл.134-135

Класс объектов	**Активный рынок**		
Цены предложений объектов	**Среднее**	**Интервалы**	
Коттеджи	9,1%	Доверительный	
		8,3	9,8
		Расширенный	
		5,3	12,8

Корректировка на материал стен. Матрица коэффициентов. Табл.62. Стр.165.

1.Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4.Коттеджи							
Материал стен		**Аналог**					
		Кирпичные	**Шлакоблочные**	**Каркасно-деревянные**	**Из клееного бруса**	**Бревенчатые**	**Из пенобетонных блоков**
Объект оценки	**Кирпичные**	**1,00**	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	Шлакоблочные	0,85	**1,00**	1,15	1,04	1,06	0,98
	Каркасно-деревянные	0,74	0,87	**1,00**	0,90	0,93	0,85
	Из клееного бруса	0,82	0,96	1,11	**1,00**	1,03	0,94
	Бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	**1,00**	0,92
	Из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	**1,00**

Корректировки по данным СтатРиэлт[8]

Корректировка на наружную отделку.

Оценка параметра	**Характеристика параметра**	**Нижняя граница**	**Верхняя граница**	**Среднее значение**
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блок, бревно, брус) без наружной отделки			**1,00**
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенный фасадной краской; или сайдингом.	1,03	1,09	**1,06**
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля.	1,11	1,18	**1,14**

Корректировка на Благоустройство участка

Оценка окружения	**Характеристика параметра**	**нижняя граница**	**верхняя граница**	**Среднее значение**

[8]https://statrielt.ru

Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,15	**1,10**
Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			**1,00**
Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,96	**0,94**
Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,03	1,07	**1,05**

Корректировка на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	**1,02**
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	**1,02**

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 наиболее эффективным.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
2. физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
3. финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

1. анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
2. анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования индивидуального жилого дома

На рассматриваемом земельном участке размещен Индивидуальный жилой дом.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в среднеэтажной жилой застройке. Рассматриваемый земельный участок отнесен к землям населенных пунктов.

Физическая осуществимость

Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство индивидуального жилого дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (дома):

1. снос строения;
2. использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
3. реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого дома, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструкционных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности единственно возможным вариантом использования зданий, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий не проводился.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется финансово нецелесообразным**.**

В нашем случае, законодательно возможным является использование Объекта оценки только по назначению — **как индивидуальный жилой дом**, поэтому считаем настоящее использование Объекта оценки единственно возможным и, как следствие, наиболее эффективным.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

5.1. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход к оценке

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, который заключается в том, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект оценки большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основные этапы процедуры при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно законодательству набором прав на него.

В зависимости от существующего набора прав на земельный участок его оценка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 21.08.2002 №568-р и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. № 1102-Р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Затратный подход к оценке прав на земельный участок

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Кроме того, элементы затратного подхода присутствуют в методе предполагаемого использования (доходный подход к оценке). В чистом виде затратный подход к оценке земли не применяется.

Доходный подход к оценке прав на земельный участок

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок в рамках доходного подхода к оценке можно произвести методом капитализации земельной ренты, методом остатка, методом предполагаемого использования. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из методов, либо несколько.

Сравнительный подход к оценке прав на земельный участок

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена

предложения по купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки. Как правило, в рамках сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

2. Расчет затрат на воспроизводство (либо на замещение) объекта оценки (улучшений земельного участка).

Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (п.15 ФСО №1), без учета величины накопленного износа объекта оценки. В случае, если определение затрат на воспроизводство не представляется возможным (целесообразным), то производится определение затрат на замещение объекта оценки.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

Информационной основой базисных стоимостных показателей (затрат на воспроизводство (на замещение)), как правило, служат:

— сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;

— укрупненные показатели стоимости строительства по соответствующим отраслям промышленности.

Подход к оценке затрат на воспроизводство (на замещение) базируется на сравнении величины затрат на воспроизводство (на замещение) аналогичного объекта с затратами на воспроизводство (на замещение) существующего объекта.

Затраты на воспроизводство (на замещение) улучшений можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа. Первым шагом будет определение величины необходимых затрат, которая включает в себя:

$$\mathbf{Зт = СС + ПИ + НДС}$$
$$\mathbf{СС = П_{из} + К_{из}}, \text{ где}$$

Зт— затраты на воспроизводство (на замещение)
СС — затраты на строительство
$\mathbf{П_{из}}$ — прямые издержки
$\mathbf{К_{из}}$ — косвенные издержки
ПИ — прибыль инвестора
НДС — налог на добавленную стоимость (18%)

3. Определение величины износа и устареваний Объекта оценки.

Величина износа и устареваний определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа (потеря эксплуатационных качеств), функционального (или морального) устаревания (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнего (или экономического) устаревания (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

В условиях недостатка рыночной информации о разнице между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объектов аналогов, наиболее достоверным методом определения величины износа и устареваний является метод разбиения.

Метод разбиения определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно:

— устранимый физический износ;
— неустранимый физический износ;
— устранимое функциональное устаревание;
— неустранимое функциональное устаревание;
— внешнее (экономическое) устаревание.

Износ считается устранимым, если затраты на устранение дефекта являются меньшими по величине, чем добавляемая при этом стоимость. Напротив, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость, то износ относится к неустранимому.

При проведении оценки общий физический износ в процентном выражении определяется как «стоимость ремонта — затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

Одним из методов расчета физического износа, описанных в различных источниках (рекомендованных Министерством образования РФ), является нормативный метод расчета физического износа (экспертный метод). В основу данного метода положено использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Физический износ зданий и сооружений и конструктивных элементов может определяться при использовании оценочных критериев состояния объектов недвижимости, представленных в следующих документах:

- Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. – М.: ЦНИИПромизданий, 2001 г.[9];

- Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970г. №404[10] (используется при определении физического износа зданий и сооружений в паспортах БТИ);

- Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений / Главный специалист Главгосархстроинадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон[11].

Процент физического износа по этому методу определяем путем обследования технического состояния объекта оценки в целом и его важнейших конструктивных элементов (частей, узлов). Методика не предусматривает деления физического износа на неустранимый и устранимый. Основным способом установления физического износа зданий, сооружений является определение величины физического износа конструктивных элементов по фактическому их состоянию, т.е. устанавливается процент физического износа каждого элемента.

При этом также может использоваться укрупненная шкала физического износа (в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий №404), либо шкала физического износа в соответствии с Методикой Ю.В. Бейлезона:

Физический износ (методика №404)	Оценка технического состояния (методика №404)	Физический износ (методика Ю.В. Бейлезона)	Оценка технического состояния (методика Ю.В. Бейлезона)	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	0-10	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может	0-1
		11-20	Вполне удовлетворительное		

[9] http://www.complexdoc.ru/ntdtext/545751/
[10] http://www.stroyplan.ru/docs.php?showitem=50432
[11] http://www.zodchii.ws/downloads/zodchii/ekspluataciya._remont._rekonstrukciya._obsledovaniya/beylezon_-_ocenka_tehnicheskogo_sostoyaniya.zip

				производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	
21-40	удовлетвори тельное	21-30	Удовлетворит ельное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
		31-40	Не вполне удовлетворит ельное		
41-60	неудовлетво рительное	41-60	неудовлетвор ительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Процент физического износа здания в целом определяем как арифметическое значение, полученное по результатам износа отдельных конструктивных элементов в соответствии с долей каждого элемента в стоимости здания, согласно таблицам сборников УПВС, применяемых для расчета стоимости строительства.

Расчет физического износа производится по формуле:

$$\mathbf{И_{физ.} = \Sigma\ (У \times И_к) / 100,}\ \text{где}$$

$И_{физ.}$ — физический износ объекта
У — удельный вес конструктивного элемента
$И_к$ — процент износа конструктивного элемента

Для решения задач оценки функциональное устаревание определяется как "потеря стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения.

Для целей анализа определяется стоимость устранимого функционального устаревания как "затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта".

Считается, что устранимое функциональное устаревание вызывается:

— недостатками, требующими добавления элементов. Величина устаревания определяется как разница между стоимостью выполнения добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве

Объекта оценки;

— недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Устранимое функциональное устаревание определяется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа плюс стоимость замены элементов за вычетом стоимости возврата материалов;

— "сверхулучшениями". Величина устаревания определяется как стоимость существующих сверхулучшений с учетом их физического износа плюс стоимость их демонтажа за вычетом ликвидационной стоимости демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Внешнее (экономическое) устаревание вызывается уменьшением полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумеваются макроэкономическая ситуация, условия локального рынка, экономическое местоположение объекта недвижимости, его транспортная доступность, финансовые и законодательные условия и т.д. Существенным фактором, влияющим на величину внешнего устаревания, является непосредственная близость к "малопривлекательным" природным или искусственным объектам — болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.

Традиционными методами оценки внешнего устаревания являются:

— сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

— капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий.

Совокупная потеря стоимости в результате износа и устареваний (**$И_{об.}$**) Объекта оценки определяется по формуле:

$$И_{об.} = [1 — (1 — И_{физ.}/100) \times (1— И_{функ.}/100) \times (1 — И_{вн}/100)] \times 100\%$$, где

$И_{физ.}$ — величина физического износа
$И_{функ.}$— величина функционального устаревания
$И_{вн.}$ — величина внешнего устаревания

4. Расчет стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство (или на замещение) улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок и расчетных моделей. При типичных условиях строительства прибыль инвестора (ПИ) составляет:

$$ПИ = (Ц — С) : С$$, где

Ц — цена объекта
С — себестоимость объекта

Стоимость улучшений ($СТ_{улучш.}$) земельного участка равна:

$$СТ_{улучш.} = Зт — И_{об,}$$где

$СТ_{улучш.}$ — стоимость улучшений
Зт — затраты на воспроизводство (на замещение)
$И_{об}$ — совокупное снижение стоимости объекта за счет износа и устареваний

5. Рыночная стоимость объекта определяется как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки с точки зрения затратногоподхода ($РС_{зат.}$) вычитаем из затрат на воспроизводство (замещение) (Зт) величину накопленного износа ($И_{об.}$) и получаем стоимость улучшений ($СТ_{улучш.}$) на дату

проведения Оценки. Также добавляем в расчет рыночную стоимость прав на земельный участок ($РС_{зем.}$).

$$РС_{зат.} = Зт — И_{об.} + РС_{зем.} = СТ_{улучш.} + РС_{зем.}$$

Доходный подход к оценке

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов, — потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. Т.е. категорически нельзя сравнить потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из тех методов, либо оба.

Метод капитализации дохода – это метод, позволяющий потоки денежных средств за первый период владения конвертировать в текущую стоимость объекта по формуле:

Стоимость Объекта оценки = Доход за первый год владения/Ставка капитализации

Метод дисконтирования будущих доходов учитывает величину доходов, которые владелец рассчитывает получить в период владения собственностью, сроки получения этих доходов и уровень риска, связанный с поступлением дохода.

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (на дату оценки) и складываются.

Основная формула метода дисконтирования выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^{n} PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+q)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+q} + \frac{CF_2}{(1+q)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+q)^n}, \text{ где}$$

V — стоимость объекта
PV_k — текущая стоимость k-го денежного потока
CF_k — доход, получаемый владельцем в k-м году
q — ставка дисконта
n — количество прогнозных периодов

Основные этапы определения стоимости методом капитализации и методом дисконтированных денежных потоков:

Метод капитализации	Метод дисконтированных денежных потоков
-	Определение прогнозного периода
Выбор базы дохода	Выбор базы дохода
Анализ и прогноз доходов	Анализ и прогноз доходов
Анализ и прогноз расходов	Анализ и прогноз расходов
-	Прогноз целевых инвестиций
Расчет дохода (денежного потока) за каждый период	Расчет дохода (денежного потока) за каждый период

Определение соответствующей ставки капитализации	Определение соответствующей ставки дисконта и ставки возвратной капитализации
-	Расчет будущей стоимости
Расчет стоимости	Расчет текущей стоимости всех будущих поступлений

Оценка стоимости может производиться на основе различных потоков дохода - потенциального или действительного валового дохода, чистого операционного дохода, денежного потока до уплаты налогов – но при этом необходимо, чтобы вид ставки дисконтирования (или ставки капитализации) соответствовал виду денежного потока.

В любом из выбранных методов доход, полученный владельцем собственности в k-том денежном потоке будет складываться из чистого операционного дохода. Последовательность расчета чистого операционного дохода представлена на нижеследующей схеме[12].

Потенциальный валовой доход

—

Потери от недоиспользования

=

Действительный валовой доход

—

Операционные расходы

=

Чистый операционный доход до налогообложения[13]

Потенциальный валовой доход — доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) осуществляем по формуле:

$$\textbf{ПВД} = \textbf{S} \times \textbf{A}_{\textbf{р}}, \text{ где}$$

S — площадь объекта оценки

$\textbf{A}_{\textbf{р}}$ — рыночная ставка арендной платы в год

Важно, что при назначении арендной ставки для помещений, учитываются результаты принципа наиболее эффективного использования (НЭИ) последнего: эта ставка назначается для функции, соответствующей НЭИ независимо от планов будущего арендатора по использованию помещений. Арендные платежи рассчитываются для всех элементов объекта, включая помещения: основные, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них, вспомогательные, используемые совместно, и оплачиваемые дополнительно пользователями данного вспомогательного помещения. Кроме помещений в аренду могут сдаваться также элементы конструкций (стена и крыша — для размещения рекламы, коллективная антенна и т.д.) и свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск и т.д.).

Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) — потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и неполучение платежей из-за недоиспользование площадей. Расчет ДВД осуществляем по формуле:

$$\textbf{ДВД} = \textbf{ПВД} \times \textbf{К}_{\textbf{исп}}, \text{ где}$$

$\textbf{К}_{\textbf{исп.}}$ — коэффициент использования площадей, учитывающий также скидки на простой и неполучение платежей.

[12] Вслучае реализации метода ДДП в величине потока дохода выбранного вида необходимо учесть величину инвестиций (капвложений)

[13] Всоответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАОс»- «Оценка недвижимости»

В состав *операционных расходов (ОР)* включаются те расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы (ОР) берутся по аналогичным объектам, а также по данным рынка. Операционные расходы Заказчика (по справке Заказчика) принимать в расчет допустимо и не противоречит методологии процесса оценки.

Операционные расходы рассчитываются по формуле:

$$\mathbf{ОР = У_{пос.} + У_{пер.} + Р_{зам.}}, \text{ где}$$

$У_{пос.}$ — условно постоянные операционные расходы – не изменяющиеся с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта;

$У_{пер.}$ — условно переменные операционные расходы – напрямую зависят от коэффициента загрузки;

$Р_{зам.}$ — резерв на замещение – ресурсы на отложенный ремонт улучшений с коротким сроком жизни.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход (I) — это действительный валовой доход за вычетом всех статей расход (эксплуатационных расходов и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений. Расчет (I) осуществляем по формуле:

$$\mathbf{I = ДВД — ОР}$$

Рыночная стоимость собственности будет равна текущей стоимости всех будущих доходов, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся в текущую стоимость (на дату оценки) и складываются.

Величина ставки дисконта отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, окончанием ремонта, получение периодического дохода и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации[14]. Наиболее часто используются на практике следующие методы расчета ставки капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции (выжимки).

В первом случае коэффициент капитализации состоит из двух частей – ставки доходности инвестиций (капитала) и нормы возврата капитала.

Ставка дохода на капитал строится *методом кумулятивного построения*. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка[15].

$$\mathbf{R = R_0 + R_{стр.} + R_{недв.} + R_{ликв.}}, \text{ где}$$

R_0 — безрисковая ликвидная ставка

$R_{стр.}$ — страновой риск

$R_{недв.}$ — поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости)

$R_{ликв.}$ — поправка на ликвидность (экспозицию) Объекта оценки

Неотъемлемой частью метода дисконтирования потока денежных средств является расчет стоимости недвижимости в последний прогнозный период (стоимости возможной

[14]Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – с.146.

[15]Величина ставки дисконтирования, рассчитываемая таким образом, соответствует определенному виду потока доходов - чистому операционному доходу; для приведения рассчитываемой таким образом ставки дисконтирования в соответствии с видом денежного потока, отличным от указанного (ЧОД), необходимо внести соответствующие корректировки

продажи/реверсии). Стоимость реверсии является стоимостной оценкой всех доходов, получаемых в постпрогнозный период. Для определения будущей стоимости Объекта оценки эксперты-оценщики выбрали модель, преобразующую чистый операционный доход в последнем прогнозном году, через ставку возвратной капитализации, в текущую рыночную стоимость:

R_{cv} = ЧОД$_n$ / (R ± $N_в$), где

ЧОД$_n$ — чистый операционный доход в последнем прогнозном году
R ± $N_в$— ставка возвратной капитализации
R — ставка дисконта
$N_в$ — норма возврата капитала

Стоимость реверсии определяется на основании прогнозных эмпирических данных, учитывая тенденцию роста (падения) стоимости недвижимости.

Норма возврата капитала позволяет переводить будущие выгоды в настоящую стоимость собственности по норме возврата капитала.

Существует три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

1. Изменение стоимости основной суммы инвестиций не прогнозируется, возмещение капитала происходит из стоимости актива на величину первоначальных инвестиций при его перепродаже;
2. Когда ожидается, что стоимость вложенного капитала (основной суммы) уменьшится, часть или вся сумма возмещаемых инвестиций должна быть получена из текущего дохода, поэтому коэффициент капитализации текущего дохода должен включать как доход на инвестиции, так и возмещение ожидаемой потери.
3. Прогнозируется повышение стоимости капитала, когда ожидается повышение стоимости вложенного капитала.

Во всех моделях расчет капитализации производится с учетом изменения стоимости актива. При этом если стоимости собственности уменьшается, то корректировка имеет знак "+", а если стоимость будет увеличиваться, то корректировка будет иметь знак "—".

Величина нормы возврата капитала (**$N_в$**) может рассчитывается с использованием метода Ринга для прямолинейного возмещения капитала.

$N_в$ = 1/n *100%, где **n**—остаточный срок экономической жизни.

Для определения величины ставки капитализации также может использоваться *метод рыночной экстракции*.

Метод рыночной экстракции для идентичных объектов основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи сопоставимых объектов недвижимости. В соответствии с этим методом коэффициент капитализации рассчитывается по формуле:

$$R_0 = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} Ri$$

где R_i - коэффициент капитализации i-го объекта;
n– количество объектов-аналогов, принимаемых в расчет.

$$R_i = \frac{\text{ЧОД}_i}{V_i}$$

где ЧОД_i – чистый операционный доход i-го объекта-аналога;
Vi– цена продажи i-го объекта-аналога.

Для реализации метода рыночной экстракции должны выбираться не менее пяти объектов, принадлежащих к кому же сегменту рынка, что и объект оценки при наиболее эффективном использовании. По каждому из подобных объектов должна быть известна цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы.

Оценщик должен провести расчет чистого операционного дохода по каждому из подобных объектов. Исходя из проведенного анализа сегмента рынка, по отношению к каждому из выбранных для расчета коэффициента капитализации подобных объектов применяются типичный для сегмента рынка коэффициент недозагрузки и ставка операционных расходов на полезную единицу, сдаваемую в аренду.

После расчета коэффициентов капитализации для объектов-аналогов следует применить сравнительный подход для выбора коэффициента капитализации для объекта оценки с учетом факторов, влияющих на величину коэффициента капитализации, либо использовать среднюю/средневзвешенную величину.

В результате сопоставления величины арендной платы и цены продажи по объектам выводятся средние значения ставки капитализации, отражающие ожидания (требования) инвестора относительно будущих доходов, которые ему принесет недвижимость.

Метод рыночной экстракции для определения коэффициента капитализации может применяться лишь для однородных объектов, принадлежащих к одному и тому же сегменту рынка и при одинаковом использовании.

Последним этапом определения стоимости в рамках доходного подхода является расчет стоимости в рамках метода капитализации или расчет текущей стоимости всех будущих поступлений в рамках метода дисконтирования по основным формулам данных методов, представленным ранее в данном разделе настоящего Отчета об оценке.

Метод капитализации по расчетным моделям[16]. Если метод капитализации доходов по периодам считается универсальным методом оценки стоимости доходной недвижимости, который при наличии соответствующей информации можно использовать для расчета стоимости любых денежных потоков, то метод капитализации доходов по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать только постоянные или регулярные потоки доходов, динамика изменения которых поддается математической формализации, а доход от перепродажи недвижимости в конце холдингового периода является прогнозируемой величиной. Капитализация таких потоков доходов выполняется путем деления дохода первого года на общую ставку капитализации, конструируемую на основе нормы отдачи на капитал, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объекта оценки в будущем в течение прогнозного периода.

Сравнительный подход к оценке

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

[16] С.В. Грибовский профессор, доктор экономических наук (г. Санкт-Петербург)»Расчетные модели оценки стоимости недвижимости»

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАОс» - «Оценка недвижимости» выделяют следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Состав передаваемых прав. Поправка вводится при отяжеление прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. Кроме того в случае разнице в правах на объект оценки или элементов объекта оценки, например таких как земельный участок, с аналогами необходимо внесение поправки на размер передаваемых прав.

2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда расчеты осуществляются с использованием кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента.

3. Условия продажи (предложения). Если в расчетах используются данные о цене предложения объектов-аналогов, необходимо делать скидку на уторговывание, поскольку, как правило, цена сделки на рынке бывает ниже, чем цена предложения продавца.

4. Месторасположение объекта оценки. Месторасположение 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 на местоположение рассчитывается методом парных продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной либо нескольких характеристик.

Поправка на местоположение рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{П_м = Ц_а / Ц_в}\text{ , где}$$

$П_м$ — поправка на местоположение;
$Ц_а$ — цена объекта с местоположением, аналогичным оцениваемому;
$Ц_в$ — цена объекта с местоположением, аналогичным применяемому аналогу.

*5. Назначение. Использование***.** При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки.

*6. Фактор времени продажи***.** Оптимальную поправку на этот фактор можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать продажи подобных объектов на одном и том же рынке.

7. *Состояние объекта***.** Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта. Формула определения поправки на техническое состояние (износ) объекта имеет следующий вид:

$$\mathbf{П_и = (100\%-И_{об}) / (100\%-И_{ан})}, \text{ где}$$

$П_и$— поправка на износ;
$И_{об}$— физический износ оцениваемого объекта;
$И_{ан}$— физический износ аналога.

*8. Показатель удобства пользования***.** Поправка на наличие или отсутствие дополнительных улучшений отражает готовность потребителя заплатить за готовое улучшение и сразу начать им пользоваться, вместо того, чтобы создавать его самому. Величина коэффициент удобства пользования зависит от нескольких факторов:

— сложность самостоятельного установления улучшения;
— время, необходимое для установления улучшения;
— необходимость данного улучшения для типичного на данном сегменте рынка пользователя. Зачастую возникают ситуации, когда с точки зрения типичного покупателя некоторые улучшения могут быть избыточными. Соответственно, коэффициент удобства пользования на них будет меньше единицы.

9. Этажность (конструктивное решение). Поправка на конструктивное решение — это разность в стоимости квадратного метра встроенного, пристроенного помещения или отдельно стоящего здания, поскольку использование объекта, являющегося частью строения, может быть ограничено существующими нормами.

*10. Корректировка цены в зависимости от масштаба***.** Учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем маленьких. Эта поправка определяется как зависимость стоимости за квадратный метр от площади методом корреляционно-регрессионного анализа. Для выявления зависимости между стоимостью квадратного метра и площадью из генеральной совокупности по предложениям, имеющимся на рынке коммерческой недвижимости, отбираются аналоги, максимально сопоставимые объекту оценки, объединенные общим признаком и отвечающие по набору элементов определенной группе совокупности. Для устранения возможных различий между объектами применяются поправки на время продажи, местоположение, систему инженерного обеспечения.

Уравнение парной регрессии может иметь линейный вид:

$$\mathbf{y = a + bx},$$

где **y** — среднее значение результативного признака (цены квадратного метра общей площади здания) при определенном значении факторного признака X (общей площади здания);

a — свободный член уравнения;

b — коэффициент регрессии, изменяющий среднее отношение отклонения результативного признака от его средней величины к отклонению факторного признака от

его средний величины на одну единицу его измерения -вариация у, приходящаяся на единицу вариации Х.

Параметры уравнения а и Ь выводятся методом наименьших квадратов по формулам:

$$b = \frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - x_{mdl})(y_i - y_{mdl})}{\sum_{i=1}^{n} (x_i - x_{mdl})^2}$$

$$\mathbf{a = y_{mdl} - b\, x_{mdl}}$$

где $\mathbf{x_{mdl}}$, $\mathbf{y_{mdl}}$ — средние величины факторного и результативного признаков соответственно;

i — порядковый номер элемента выборки;

n — количество элементов выборки.

*11. Весовой коэффициент.*Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A},\ a^n = 1 - \frac{p_1^n - p_0^n}{p_0^n},\ A = \sum_{n=1}^{N} (a^n),$$

где k – весовой коэффициент аналога;

p^n_1 – стоимость аналога после корректировок;

p^n_0 – исходная стоимость аналога.

Сопоставление результатов оценки

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки, а именно: доходного подхода, затратного подхода и сравнительного подхода.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В настоящей работе для согласования результатов использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий — представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень — цель — оценка рыночной стоимости акций;

2. промежуточный уровень — критерии согласования;

3. нижний уровень — альтернатива — результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения.

Для этого строится обратносимметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений важности критериев оценки.

Важность параметра оценки	**"1 — 9"**
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 — промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \sum_{i=1}^{n} (Па_{ij})^{1/n}, \text{ где}$$

a_{ij} — важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются

$$W''_{ij} = W'_j / \sum_{j=1}^{m} W_j$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов по каждому критерию. Таким образом определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости одной акции, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

5.2. Последовательность определения ликвидационной стоимости объекта оценки

При определении ликвидационной скидки на недвижимое имущество используется алгоритм, приведенный статье Цымбаленко С.В. и др. «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости АПК» («Оценочная деятельность, №1, 2008 г.)[17], как наиболее полно охватывающий факторы влияния на размер ликвидационной скидки.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. При реализации объекта оценки у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических

[17] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_56-59.pdf

отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств субъект экономических отношений будет стремиться сократить период экспозиции объекта, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровня- ми ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта.

В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости.

Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + {}^{i}\!/_{m}\right)^{t_d \times m}},$$

Где VL – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

Vm – рыночная стоимость объекта оценки;

kL – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

td – период дисконтирования, лет:

$t_d = t_r - t_f$, где t r – разумно долгий срок экспозиции объекта оценки, лет, t f – фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет.

m – количество периодов начисления процентов, которое для унификации расчетов принимается равным 12;

i – годовая ставка дисконта, выраженная как десятичная дробь;

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

Таблица для определения коэффициента Ке

Кол-во потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Ке
Значительное	Незначительная	Абсолютно-эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	
	Значительная	Абсолютно неэластичный	0,16
			*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента Ке, поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является

непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (Vm) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (kL).

Как показывает практика, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 15 до 40%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Обоснование используемых подходов для определения рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСОN№1, Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. На основе анализа всех вышеуказанных факторов обоснуем выбор подходов, используемых в настоящем отчете.

Земельные участки являются невоспроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения.

Для оценки земельных участков затратный подход как самостоятельный способ расчета стоимости не применим. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение объектов капитального строительства земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Кроме того, элементы затратного подхода присутствуют в методе предполагаемого использования (доходный подход к оценке).

При этом, учитывая цель оценки и предполагаемое использование результата оценки (см. п.1.2 «Задание на оценку. Основные исходные данные, факты оценки» настоящего Отчета об оценке), перед оценщиком не ставилась задача оценки объектов капитального строительства земельного участка. Задание на оценку, предусматривает оценку только самого земельного участка. В связи с вышеуказанным, и с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 затратный подход для оценки земельных участков в составе объекта оценки не применяется.

Необходимое условие для использования затратного подхода при оценке объектов капитального строительства – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

При расчете стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо определить выполненные объемы строительных работ по укрупненным показателям и видам работ и рассчитать понесенные затраты в действующих ценах, с учетом региональных и отраслевых индексов цен в строительстве.

Затратный подход при согласовании результатов всеми подходами к оценке жилой недвижимости в большинстве случаев дает такой результат, который может существенно отличаться от полученного сравнительным подходом. Это происходит в силу погрешностей, возникающих в связи с использованием не рыночных показателей, а данных сборников УПВС, УПСС, экспертных мнений относительно прибыли инвестора и доли вклада земли в стоимость единого объекта недвижимости. При наличии развитого рынка недвижимости для реализации сравнительного подхода затратный подход не используется.

В составе Объекта оценки имеется земельный участок, рыночная стоимость которых будет определена в рамках затратного подхода. Также будет определен износ объекта капитального строительства.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта оценки, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта оценки в эксплуатацию, т.е. сдачи объекта оценки в аренду или размещении на его территории доходного бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из методов, либо несколько.

В настоящее время рынок аренды индивидуальных жилых домов практически не развит. Кроме того, на величину арендной платы за дом значительное влияние оказывают такие факторы как наличие мебели, бытовой техники, оборудование кухни и др., которые, тем не менее, при продаже дома не влияют на его рыночную стоимость. Жилая недвижимость в настоящий период времени не приобретается для сдачи в аренду, что свидетельствует о не коммерческом характере (сдаче в аренду) приобретения и использования того рода недвижимости. В связи с этим использование доходного подхода в данном случае является нецелесообразным.

В рамках настоящей оценки в том числе определяется стоимость земельного участка без объектов капитального строительства, а так же стоимость земельного участка с расположенным на нем индивидуальным жилым домом.

Кроме того, следует отметить, что оба метода предполагают прогнозирование будущих доходов от имеющихся на земельном участке объектов недвижимости, расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, т.е. оценку на основе значительного количества допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений и ошибок при расчете стоимости методом остатка или методом предполагаемого использования.

Наиболее соответствующим условиям оценки доходным подходом является метод капитализации земельной ренты, который подразумевает наличие в свободном доступе информации о величине рыночной арендной платы за пользование земельным участком. Однако вторичный рынок аренды земли не развит, арендные ставки за земельные участки на открытом рынке недвижимости не устанавливаются.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.15 и 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости предполагает использование в качестве информационного обеспечения данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или же о ценах предложения по купле-продаже, оформленных в порядке публичной оферты (см. описательную часть сравнительного подхода к оценке). Поскольку рынок сегмента объекта оценки достаточно развит, то будет применен сравнительный подход

6.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки

При расчете стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода расчитывается износ объекта оценки.

Расчет физического износа объектов капитального строительства.

Для расчета физического износа воспользуемся укрупненной шкалой физического

износа (в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий №404), т.к. нет данных относительно года ввода в эксплуатацию всех зданий в составе объекта оценки.

Расчет физического износа

Наименование	Литера	Площадь, кв.м.	Оценка технического состояния (методика №404)	Физический износ %
Жилой дом	Б	171	Хорошее	15
Часть жилого дома	А	100,7	Удовлетворительное	25
Беседка		40	Хорошее	15
Баня	Г4	77	Хорошее	15
Гараж	Г	53	Хорошее	15

В процессе настоящей Оценки функциональное и внешнее устаревание объектов недвижимости не выявлено, т.е. $\boldsymbol{И_{функ.} = 0}$ и $\boldsymbol{И_{вн} = 0\%}$.

В данном случае, при отсутствии признаков функционального и внешнего устареваний, накопленный износ равен величине физического износа объектов недвижимости в составе Объекта оценки с учетом округления составил: жилой дом – 15%, часть жилого дома – 25%, баня – 15%, гараж – 15%, беседка – 15%.

Расчет стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки

Земельный участок в составе объекта оценки находится на праве собственности.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Оценка земельного участка для определения его рыночной стоимости согласно п. 1 ст. 66 Земельного кодекса проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик руководствуется также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р (далее – «Методические рекомендации»).

В рамках настоящего отчета при расчете рыночной стоимости земельных участков применен метод сравнения продаж. Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

Описание реализации сравнительного подхода для оценки земельных участков аналогично последовательности расчета, приводимой в разделе настоящего отчета «Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки» - «сравнительный подход к оценке».

При расчете земельного участка в составе Объекта оценки сравнительным подходом, необходимо подбирать аналоги в максимальной сопоставимости с земельным участком в составе Объекта оценки. Поскольку основными качественными и количественными характеристиками, влияющими на ценообразование Объекта оценки, являются: местоположение, состав передаваемых прав, площадь и возможность подключения к инженерным коммуникациям, аналоги были подобраны таким образом, чтобы максимизировать точность результата за счет минимального внесения поправок в расчеты. Далее приведена сводная таблица отобранных аналогов. В расчетах используем аналоги наиболее подходящие по своим характеристикам и месторасположению с объектом оценки.

Описание реализации сравнительного подхода для оценки земельных участков аналогично последовательности расчета, приводимой в разделе настоящего отчета

«Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки» - «сравнительный подход к оценке».

Далее идет описание вносимых корректировок.

Описание корректировок.

Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж. Подробное описание корректировок приведено в разделе 3.3. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов», а так же в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2020».

1. *Условия финансирования.* Условия финансирования предполагаемых сделок купли-продажи - типичные. Корректировка не требуется.

2. *Условия продажи.* Если в расчетах используются данные о цене предложения объектов-аналогов, необходимо делать скидку на уторговывание. Характерной особенностью скидки на торг, как экономического критерия рынка недвижимости, является закрытость. Ни в одном источнике – газете, журнале, каталоге или выборке АН (агентств недвижимости) их увидеть невозможно, вероятно только указание на отсутствие, либо наличие торга. Размер скидки на торг держат в тайне, чему есть несколько причин. Во-первых, скидка на торг уменьшает стоимость объекта, а значит и сумму вознаграждения продавца (либо посредника). Во-вторых, в условиях нестабильности рынка все его стороны находятся в ожидании, и самые заинтересованные участники (продавцы и посредники) будут по инерции до последней возможности удерживать цены предложений на сложившемся уровне, а, соответственно, и размер торга.

В данном случае принято решение применить поправку, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2020».Скидка на торг составляет 20,1 %. Корректировочный коэффициент, применяемый в расчетах, составляет 0,799.

3. *Передаваемые права на недвижимость.* В процессе данной оценки будет определяться рыночная стоимость права собственности земельного участка. Все аналоги были подобраны в максимальной сопоставимости с объектом оценки, земельные участки оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

4. *Фактор времени продажи*. Предложения объектов-аналогов по дате сопоставимы с датой оценки, что было выявлено при мониторинге ценовой информации об объектах-аналогах. Введение корректировки не требуется.

5. *Местоположение.* Месторасположение объекта оценки: Российская Федерация, Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25. При расчете использовались аналоги свободные от застройки, расположенные вблизи объекта оценки. Корректировка не требуется.



Локальное месторасположение аналогов.

6. *Возможность подключения к инженерным коммуникациям***.** Объект оценки имеет возможность подключения к инженерным коммуникациям, включая: водоснабжение,

электроснабжение и газоснабжение. Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному признаку. Корректировка не требуется.

7. *Корректировка цены в зависимости от масштаба*. Площадь объекта оценки 1216 кв.м. Площадь объектов аналогов находится в диапазоне 500-1300 кв.м. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2020», стр.98, таб.35. корректировка земельных участков, площадью до 1500 кв.м. не требуется.

8. *Весовой коэффициент.* Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

$$k = \frac{a^n}{A},\ A = \sum_{n=1}^{N}(a^n),\ a^n = 1 - \frac{\left|p_1^n - p_0^n\right|}{p_0^n},$$

где **k** – весовой коэффициент аналога;

$\mathbf{p^n_1}$ – стоимость аналога после корректировок;

$\mathbf{p^n_0}$ – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости земельного участка с внесением рассчитанных величин корректировок приведен в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Показатели	***Объект оценки***	***Аналог 1***	***Аналог 2***	***Аналог 3***
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Субъект Федерации	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.
Месторасположение	г. Первоуральск, п. Канал, ДСК "Березка", д. 25	г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское	г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, ул. Чернышевского	г.о. Первоуральск, поселок Канал
Источник информации		https://www.avito.ru/pervouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2058425235	https://dom.mirkvartir.ru/275028455/	https://pervouralsk.vsn.ru/p-kanal/sale-land-lot/39752108-5-0-sot-500000-rub
Контактное лицо		89675549828	89090171329	89022666499
Возможность подключения Коммуникации	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*
Площадь общая, кв.м.	**1216**	**1300**	**690**	**500**
Цена продажи за весь объект, руб.		1 480 000	729 000	500 000
Цена продажи за 1 кв.м., руб.		***1 138***	***1 057***	***1 000***
Условия продажи		*Цена предложения*	*Цена предложения*	*Цена предложения*
Корректировка на уторговывание		0,799	0,799	0,799
Цена после корректировки		909	845	799
Состав передаваемых прав	*собственность*	*собственность*	*собственность*	*собственность*
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		909	845	799
Фактор времени продажи		*Ноябрь*	*Ноябрь*	*Ноябрь*
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		909	845	799
Местоположение		*г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское*	*г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, ул. Чернышевского*	*г.о. Первоуральск, поселок Канал*
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		909	845	799
Возможность подключения Коммуникации	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение*
Корректировка на наличие газоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие электроснабжения		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		909	845	799
Коэффициент корректировки на масштаб		*1,00*	*1,00*	*1,00*
Цена после корректировки		909	845	799
% изменения первоначальной цены		0%	0%	0%
Весовые коэффициенты		**0,333333**	**0,333333**	**0,333334**
Стоимость за кв.м., руб.	**851**			
Стоимость всего зем.участка	**1 034 816**			

6.3. Сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купли-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади объекта. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

При расчете жилого дома в составе Объекта оценки сравнительным подходом, необходимо подбирать аналоги в максимальной сопоставимости с Объектом оценки. Поскольку основными качественными и количественными характеристиками, влияющими на ценообразование жилого дома в составе Объекта оценки, являются: местоположение, физическое состояние, состав передаваемых прав на земельный участок и Индивидуальный жилой дом, наличие и качество наружной и внутренней отделки, наличие хозяйственных построек на земельном участке, площадь и наличие коммуникаций, аналоги были подобраны таким образом, чтобы максимизировать точность результата за счет минимального внесения поправок в расчеты. Далее приведена сводная таблица отобранных аналогов. В расчетах используем аналоги наиболее подходящие по характеристикам с объектом оценки.

В следующих параграфах объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

В целях корректного применения поправок относящихся к улучшениям земельного участка (тех. состояние, площади объектов и т.д.) в рамках сравнительного подхода стоимость предложенных объектов аналогов будет очищена от стоимости земельного участка (при прозвоне аналогов, выяснялась площадь земельного участка и права оформленные на земельный участок), рассчитанная ранее и равная 851 руб. за кв.м. Корректировки, вносимые к цене данных земельных участков подробно описаны в разделе «Расчет рыночной стоимости земельного участка».

Описание корректировок.

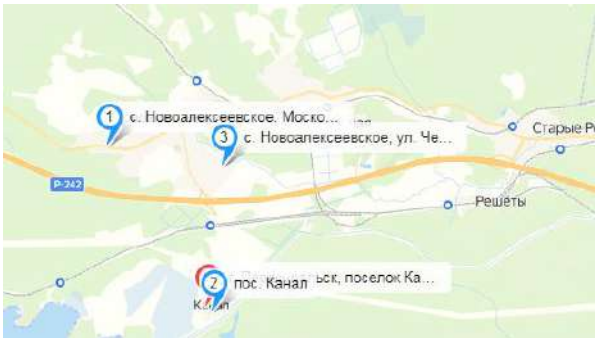
Далее объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж. Подробное описание корректировок приведено в разделе 3.3. «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов», а так же в «Справочнике оценщика недвижимости-2019. г. Нижний Новгород, 2019».

1. *Условия финансирования.* Условия финансирования предполагаемых сделок купли-продажи - типичные. Корректировка не требуется.

2. *Условия продажи (предложения)*. Если в расчетах используются данные о цене предложения объектов-аналогов, необходимо делать скидку на уторговывание. Характерной особенностью скидки на торг, как экономического критерия рынка недвижимости, является закрытость. Ни в одном источнике – газете, журнале, каталоге или выборке АН (агентств недвижимости) их увидеть невозможно, вероятно только указание на отсутствие, либо наличие торга. Размер скидки на торг держат в тайне, чему есть несколько причин. Во-первых, скидка на торг уменьшает стоимость объекта, а значит и сумму вознаграждения продавца (либо посредника). Во-вторых, в условиях нестабильности рынка все его стороны находятся в ожидании, и самые заинтересованные участники (продавцы и посредники) будут по инерции до последней возможности удерживать цены предложений на сложившемся уровне, а, соответственно, и размер торга. Оценщиком принято решение применить корректировку на торг, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости» (табл.134) в размере 14,3 % по неактивному рынку. Корректировка составит 0,857.

3. *Корректировка на дату продажи.* Все аналоги представлены в сопоставимый период, поэтому корректировка равна 1,0.

4. *Месторасположение объекта оценки*. Месторасположение объекта оценки: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25. При расчете использовались аналоги, расположенные в сопоставимых районах вблизи объекта оценки. Корректировка не требуется.



Локальное месторасположение аналогов.

5. *Корректировка на передаваемые права (строение).* Все объекты представлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

6. *Корректировка на передаваемые права земельного участка.* Все объекты представлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

7. *Корректировка цены в зависимости от масштаба земельного участка*. Площадь объекта оценки 1216 кв.м. Корректировку принимаем при помощи графика, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2020», стр.107, рис.21. Корректировка составит: «-0,15».

8. *Корректировка на этажность*. Объект оценки имеет 2 этажа. Аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Для малоэтажного строительства (до 3-х) этажей зависимости по ценам от этажа расположения не выявлено, поэтому параметр принимается идентичным. Корректировка не требуется.

9. *Корректировка на материал стен*. Объект оценки выполнен из бревна (63%) и бруса (37%). Объекты аналоги выполнены из блоков. Корректировка принята при помощи матрицы

коэффициентов, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости- 2019», «Жилые дома», Табл.62, стр.165, корректировка составит: «0,92*0,63+0,94*0,37=0,93».

10. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Корректировка на наличие или отсутствие коммуникаций отражает готовность потребителя заплатить за готовое улучшение и сразу начать им пользоваться, вместо того, чтобы создавать его самому. Объект оценки имеет газовое отопление, автономное водоснабжение и автономную канализацию. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному признаку. Корректировка не требуется.

11. *Корректировка на состояние наружной отделки*. Объект оценки имеет простую отделку. Объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному признаку. Корректировка не требуется.

12. *Благоустройство участка.* Объект оценки частично благоустроен. Объект аналог №1 сопоставимы с объектом оценки по данному признаку. Объекты аналоги №№2,3 не благоустроены. Корректировка принята по данным сайта Статриелт https://statrielt.ru/ и составит: «1,00/0,94=1,06».

13. *Корректировка на наличие хозяйственных построек.* У объекта оценки есть хозяйственные постройки, такие как баня, гараж и беседка. У Объектов аналогов нет хозяйственных построек. Корректировка принята на основании Сборника корректировок по сегменту «Индивидуальные жилые дома», по данным сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/jsHG8iiiL05u30uP.pdf. Корректировка составит: «1,154»

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленная ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,8	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

14. *Корректировка на состояние внутренней отделки.*

Тип внутренней отделки Объекта оценки: требует косметического ремонта. Объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному признаку. Корректировка принята при помощи матрицы коэффициентов, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости- 2019», «Жилые дома», Табл.83, стр.197, корректировка составит:

Объект аналог №1 (Под чистовую отделку): 560;

Объект аналог №2 (Современный): -4514;

Объект аналог №3 (Современный - 50%, Под чистовую отделку - 50%): 0,5*(-4514)+0,5*560=-1977.

15. *Корректировка на наличие мебели.* Объект оценки рассчитывается без учета мебели. У объекта аналога №3 мебель частично включена в стоимость. Корректировка принята по данным сайта Статриелт https://statrielt.ru/ и составит: «1,00/1,01=0,99».

16. *Корректировка на физическое состояние.* Объект оценки имеет хорошее (63%) и удовлетворительное (37%) физическое состояние. Аналоги имеют хорошее состояние. Корректировка принята при помощи матрицы коэффициентов, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости- 2019», «Жилые дома», Табл.75, стр.181, корректировка составит: «0,83*0,37+1,00*0,63=0,94»

17. *Корректировка на масштаб.* Площадь объекта оценки 271,7 кв.м. Данная корректировка определена через коэффициент торможения, приведенный в «Справочнике оценщика недвижимости- 2019», «Жилые дома», Табл.51, стр.146. Коэффициент

торможения, используемый для расчета корректировки на масштаб, составляет «-0,11», Корректировка рассчитана как отношение площади объекта оценки к площади аналога, возведенные в степень коэффициента торможения.

Табл. Расчет корректировки на площадь для строений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	271,7	180	150	183
Корректировочный коэффициент	-0,11	0,96	0,94	0,96

Весовой коэффициент. Группа оценщиков определяет рыночную стоимость с точки зрения метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода по скорректированной рыночной стоимости аналогичных объектов.

Описание аналогов, результаты корректировок и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведены в нижеследующей таблице.

Расчет стоимости жилого дома и построек. Стоимость построек рассчитывалась согласно их весам в общей стоимости с учетом коэффициентов, представленных в Сборнике корректировок по сегменту «Индивидуальные жилые дома», по данным сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/jsHG8iiiL05u30uP.pdf.

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленная ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,8	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

Расчет стоимости приведен в таблице:

Наименование	*Коэффициент*	*Стоимость, руб.*
Баня	0,1	648 140
Гараж	0,039	252 775
Беседка	0,015	97 221
Сумма	**0,154**	998 136

Стоимость жилого дома и части жилого дома распределялась согласно их весам в общей стоимости согласно физического износа:

Наименование	*Площадь, кв.м.*	*Уд.вес*	*Физическое состояние*	*Коэффициент*	*Уд.вес с учетом материала стен*	*Уд.вес*коэффициент*	*Стоимость, руб.*
Дом	171	0,629	Хорошее	1	0,6290	0,6714	3 681 466
Часть жилого дома	100,7	0,371	Удовл	0,83	0,3079	0,3286	1 801 802
Сумма	**271,7**	**1,000**			**0,9369**	1,0000	5 483 268

Расчет рыночной стоимости жилого дома в составе объекта оценки

Показатели	***Объект оценки***	***Аналог 1***	***Аналог 2***	***Аналог 3***
Использование объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Субъект Федерации	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.
Месторасположение	г. Первоуральск, п. Канал, ДСК "Березка", д. 25	г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, Московская ул., 12	г.о. Первоуральск, поселок Канал	г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, ул. Чехова
Ссылка		https://www.avito.ru/pervouralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_10_sot._2145476756	https://onrealt.ru/poselok-kanal/kypit-dom/30846134	https://www.avito.ru/pervouralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_183_m_na_uchastke_105_sot._2212412286
Источник информации		89 587 012 045		89 675 548 283
Доп.постройки	***Баня, Гараж, Беседка***	***Отсутствуют***	***Отсутствуют***	***Отсутствуют***
Коммуникации	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная
Фото фасада				
$S_{общая}$ ($м^2$)	**271,7**	***180,0***	***150,0***	***183,0***
Цена продажи за весь объект		5 500 000	5 400 000	6 980 000
Цена продажи за $1м^2$		***30 556***	***36 000***	***38 142***
Условия финансирования		***Типичные рыночные***	***Типичные рыночные***	***Типичные рыночные***
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		30 556	36 000	38 142
Условия продажи (предложения)		***Цена предложения***	***Цена предложения***	***Цена предложения***
Поправка на уторговывание		0,857	0,857	0,857
Цена после корректировки		26 186	30 852	32 688
Время продажи	***Ноябрь***	***Ноябрь***	***Ноябрь***	***Ноябрь***
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		26 186	30 852	32 688
Месторасположение	***г. Первоуральск, п. Канал, ДСК "Березка", д. 25***	***г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, Московская ул., 12***	***г.о. Первоуральск, поселок Канал***	***г.о. Первоуральск, с. Новоалексеевское, ул. Чехова***
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		26 186	30 852	32 688
Наличие доп.построек	***Баня, Гараж, Беседка***	***Отсутствуют***	***Отсутствуют***	***Отсутствуют***
Корректировка на доп.постройки		1,154	1,154	1,154

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена после корректировки		30 219	35 603	37 722
Благоустройство участка	**частично благоустроен**	**частично благоустроен**	**не благоустроен**	**не благоустроен**
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,94	0,94
Корректировка на благоустройство		1,00	1,06	1,06
Цена после корректировки		30 219	37 739	39 985
Мебель	**без мебели**	**без мебели**	**без мебели**	**мебель частично**
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,01
Корректировка на мебель		1,00	1,00	0,99
Цена после корректировки		30 219	37 739	39 585
Цена за весь объект с учетом корректировок		5 439 420	5 660 850	7 244 055
Площадь земельного участка	**1 216**	**1 000**	**800**	**1 050**
Цена 1 кв.м земельного участка	851	851	851	851
Состав передаваемых прав (зем.участок)	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м земельного участка после корректировки		851	851	851
Корректировка на масштаб зем.участка		**1,03**	**1,06**	**1,02**
Цена 1 кв.м земельного участка после корректировки		877	902	868
Стоимость земельного участка		877 000	721 600	911 400
Стоимость объекта кап.строительства		4 562 420	4 939 250	6 332 655
Стоимость 1 кв. м объекта кап.строительства		25 347	32 928	34 605
Состав передаваемых прав (строение)	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		25 347	32 928	34 605
Конструктивное решение	**2 этажа**	**2 этажа**	**2 этажа**	**2 этажа**
Поправка на конструктивное решение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		25 347	32 928	34 605
Материал стен	**Бревно - 63%, Брус - 37%**	**Блоки**	**Блоки**	**Блоки**
Корректировка на материал стен		0,93	0,93	0,93
Цена после корректировки		23 573	30 623	32 183
Наличие коммуникаций	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная	Отопление-автономное, газовое, Водоснабжение-Автономное, Канализация-Автономная
Корректировка на отопление	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на водоснабжение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на канализацию		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		23 573	30 623	32 183
Физическое состояние	**Хорошее - 63%,**	**Хорошее**	**Хорошее**	**Хорошее**

Показатели	***Объект оценки***	***Аналог 1***	***Аналог 2***	***Аналог 3***
	Удовлетворительное - 37%			
Корректировка на техническое состояние		0,94	0,94	0,94
Цена после корректировки		22 159	28 786	30 252
Площадь, кв.м.	***271,7***	***180***	***150***	***183***
Корректировка на площадь		0,96	0,94	0,96
Цена после корректировки		21 273	27 059	29 042
Наружная отделка	***Простая***	***Простая***	***Простая***	***Простая***
Поправочный коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,05
Корректировка на наружную отделку		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки		21 273	27 059	29 042
Тип внутренней отделки	***Требует косметического ремонта***	***Под чистовую отделку***	***Современный***	***Современный - 50%, Под чистовую отделку - 50%***
Корректировка на сост-е отделки		560,00	-4 514,00	-1 977,00
Цена после корректировки		21 833	22 545	27 065
Весовые коэффициенты		0,344	0,312	0,344
Стоимость 1м^2 Объекта оценки, руб.	**23 855**			
Стоимость всего объекта без учета стоимости земельного участка, руб.	**6 481 404**			
в том числе:				
Стоимость жилого дома, руб.	**3 681 466**			
Стоимость части жилого дома, руб.	**1 801 802**			
Стоимость бани, руб.	**648 140**			
Стоимость гаража, руб.	**252 775**			
Стоимость беседки, руб.	**97 221**			
Стоимость земельного участка, руб.	**1 034 816**			
Итого стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	**7 516 220**			

6.4. Согласование результатов, полученных в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки различными подходами

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциального инвестора и продавца:

Сравнительный подход более других отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Таким образом, согласования не требуется, итоговый вес сравнительного подхода – 1,0.

Обобщение результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов по весовым коэффициентам, отражающим долю каждого подхода в определении итоговой стоимости (с учетом округления) Объекта оценки:

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованный результат, руб.
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115. Адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	3 681 466	3 681 466
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	1 801 802	1 801 802
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184. Адрес: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	97 221	97 221
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183. Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал,	не применялся	не применялся	252 775	252 775

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованный результат, руб.
улица Канал, дом 25				
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	не применялся	не применялся	648 140	648 140
Веса	**0**	**0**	**1,00**	**1,00**
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17; Адрес (местонахождение) объекта: Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25	не применялся	не применялся	1 034 816	1 034 816

Для уменьшения вероятности погрешностей оценки в данном отчете применятся округление рассчитанной величины стоимости по принципу оставления в числе определенного количества верных значимых цифр. Согласно правилу округления погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значимой цифрой. Учитывая большое количество факторов, вовлеченных в расчет, и качество исходных данных, округление расчета, безусловно, оправдано.

Наименование	Адрес	Рыночная ст-ть (с учетом округления), руб.
Объект оценки всего,		7 510 000
В т.ч.		
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	3 680 000
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	1 800 000
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	100 000

Наименование	Адрес	Рыночная ст-ть (с учетом округления), руб.
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	250 000
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	650 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17		1 030 000

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта на дату Оценки с учетом округления составляет:

7 510 000 рублей 00 копеек[18]
Семь миллионов пятьсот десять тысяч рублей.

Необходимо отметить, что сделанный нами вывод о рыночной стоимости Объекта оценки основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость»), при которых данный Объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в процессе данной Оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в неденежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. В процессе проведения данной Оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения цены.

[18] НДС не облагается

7. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

За безрисковую ликвидную ставку в настоящем отчете об оценке принимается долгосрочная ставка бескупонной доходности составила 8,06% годовых[19], как наиболее целесообразный параметр, уже учитывающий страновой риск.

Разумно долгий срок экспозиции объекта оценки определен в разделе «Анализ ликвидности объекта оценки» составляет 6/12=0,5 лет.

Сопоставимые сроки реализации предмета залога также можно проанализировать, исходя из Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015) и Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ. В соответствии с которыми, не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже имущества, далее срок проведения торгов составляет не более 1 месяца. В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество. Таким образом, данная процедура имеет продолжительность примерно 3 месяца[20]. Т.о., в качестве величины фиксированного периода экспозиции объекта оценки был определен срок, соответствующий 3 месяцам.

Коэф.эласт.спроса	Стандартный срок экспозиции, мес.	Сокращенный срок экспозиции, мес.	Ставка дисконта	Коэф.соотн	Ликвидационная скидка, %
0,76	0,5	0,167	8,06	0,7399	26,01

Расчет ликвидационной стоимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	Коэф.соотн	Ликвидационная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость с учетом округления, руб.
7 510 000	0,7399	5 556 649	5 600 000

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату Оценки с учетом округления составляет:

5 600 000 рублей 00 копеек
Пять миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек

[19] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
[20] «Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога», под ред. Вовка А.С.

8. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Таким образом, в результате расчета рыночной стоимости Объекта оценки, согласно договору по состоянию на дату определения стоимости (19.11.2021г.), получены следующие результаты:

Наименование	Адрес	Рыночная ст-ть (с учетом округления), руб.
Объект оценки всего,		7 510 000
В т.ч.		
Жилое строение, назначение: жилое, 2-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 171 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:115	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	3 680 000
Часть жилого дома, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 100,7 кв.м. Кадастровый номер: Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 22,7 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:206	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	1 800 000
Беседка, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 40 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:184	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	100 000
Гараж, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 53 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:183	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	250 000
Баня, назначение: нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 77 кв.м. Кадастровый номер: 66:58:2601001:182	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25	650 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м., кадастровый номер: 66:58:2601001:17	Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, участок 25	1 030 000

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (19.11.2021г.), составляет:

7 510 000 рублей 00 копеек[21]
Семь миллионов пятьсот десять тысяч рублей 00 копеек

Величина ликвидационной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованных расчетов на дату проведения Оценки (27.09.2021г.), составляет:

5 600 000 рублей 00 копеек
Пять миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек

Полученные результаты стоимости включают в себя (в том числе) все обязательные налоги и платежи, необходимые для уплаты их собственником (ами), возникающие в связи с реализацией объекта оценки.
Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». По мнению оценщика, результат оценки стоимости Объекта оценки лежит в диапазоне 6 870 000–8 150 000 рублей.

Необходимо отметить, что сделанный вывод о рыночной стоимости Объекта оценки основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость»), при которых

[21] НДС не облагается

данный Объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в процессе данной Оценки, вследствие таких факторов как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в неденежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. В процессе данной Оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения цены.

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

МИЛОВИДОВА АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВНА_____

ФОТОПРИЛОЖЕНИЕ

Фасад, территория объекта оценки, номер дома, подъездные пути









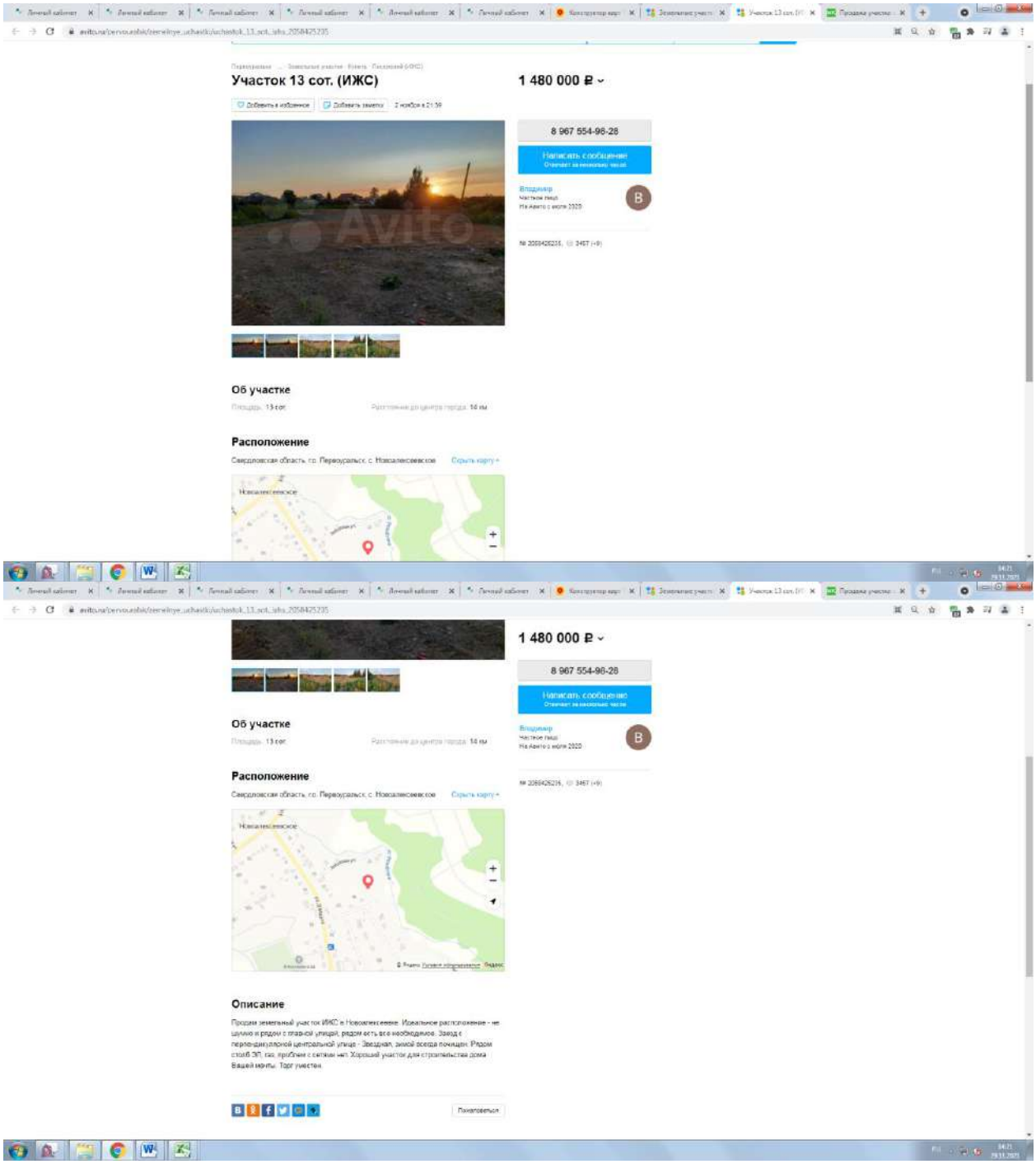




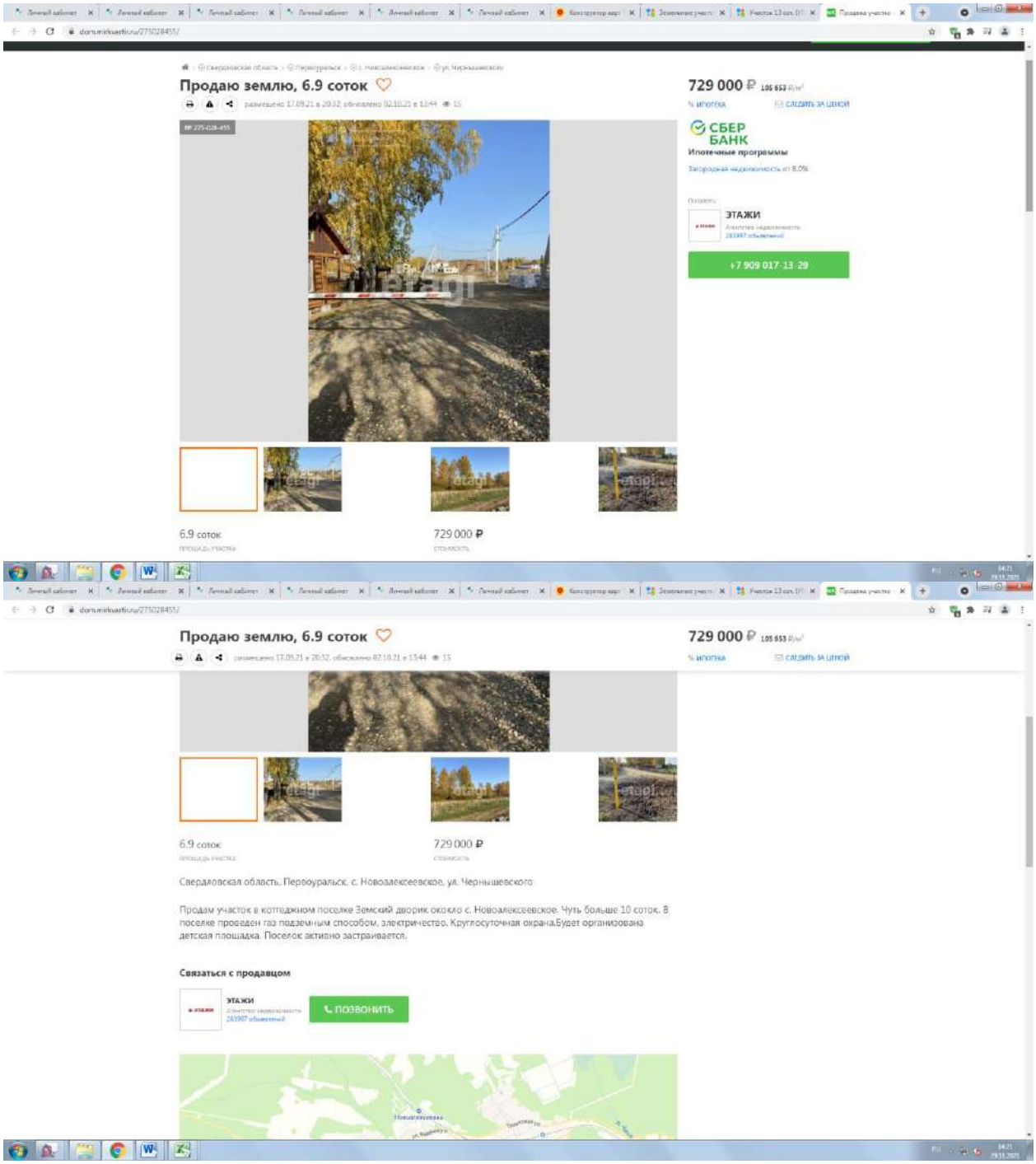
Аналоги, используемые при расчете земельного участка

Аналог №1



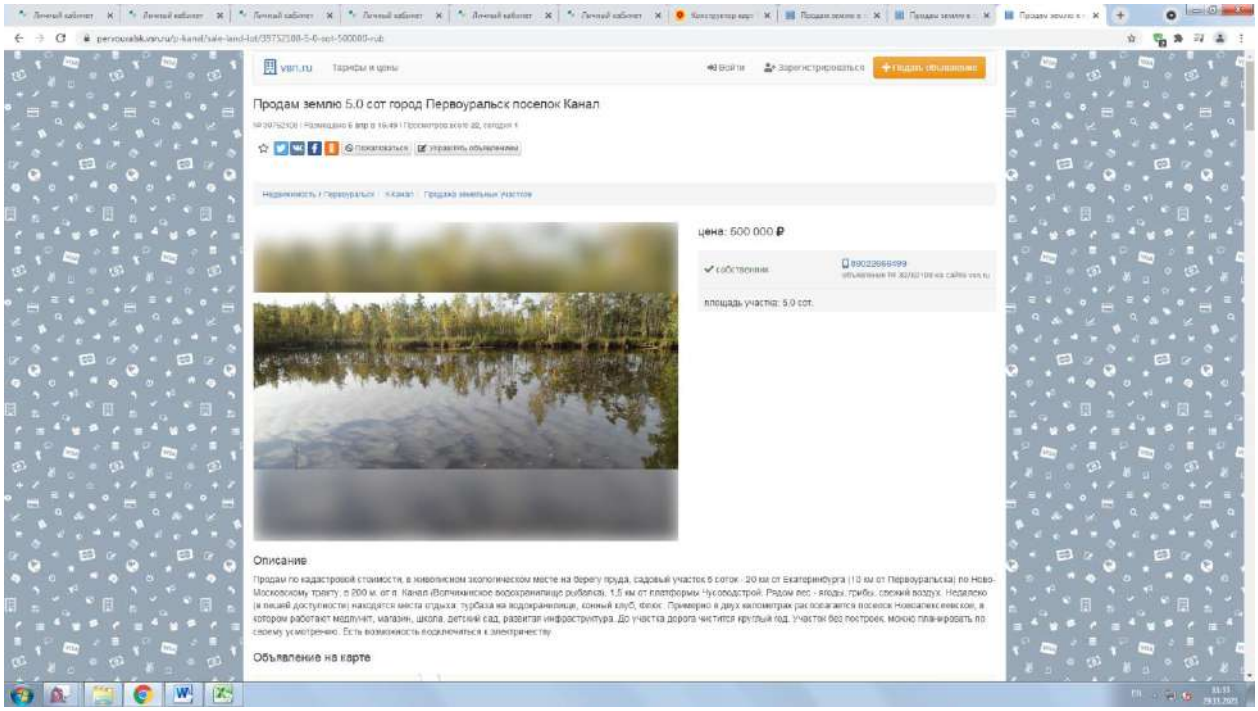
https://www.avito.ru/pervouralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2058425235

Аналог №2



https://dom.mirkvartir.ru/275028455/

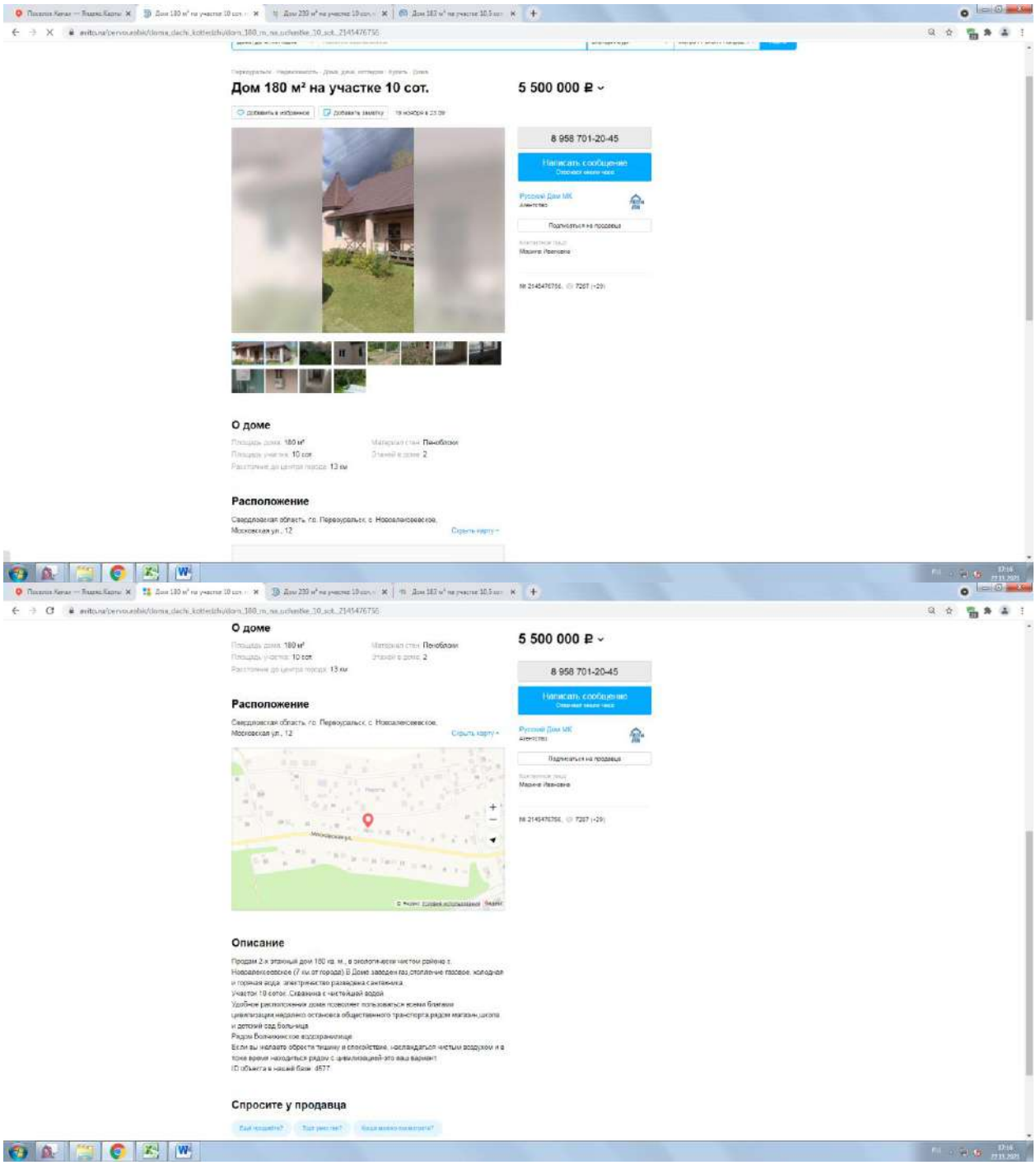
Аналог №3



https://pervouralsk.vsn.ru/p-kanal/sale-land-lot/39752108-5-0-sot-500000-rub

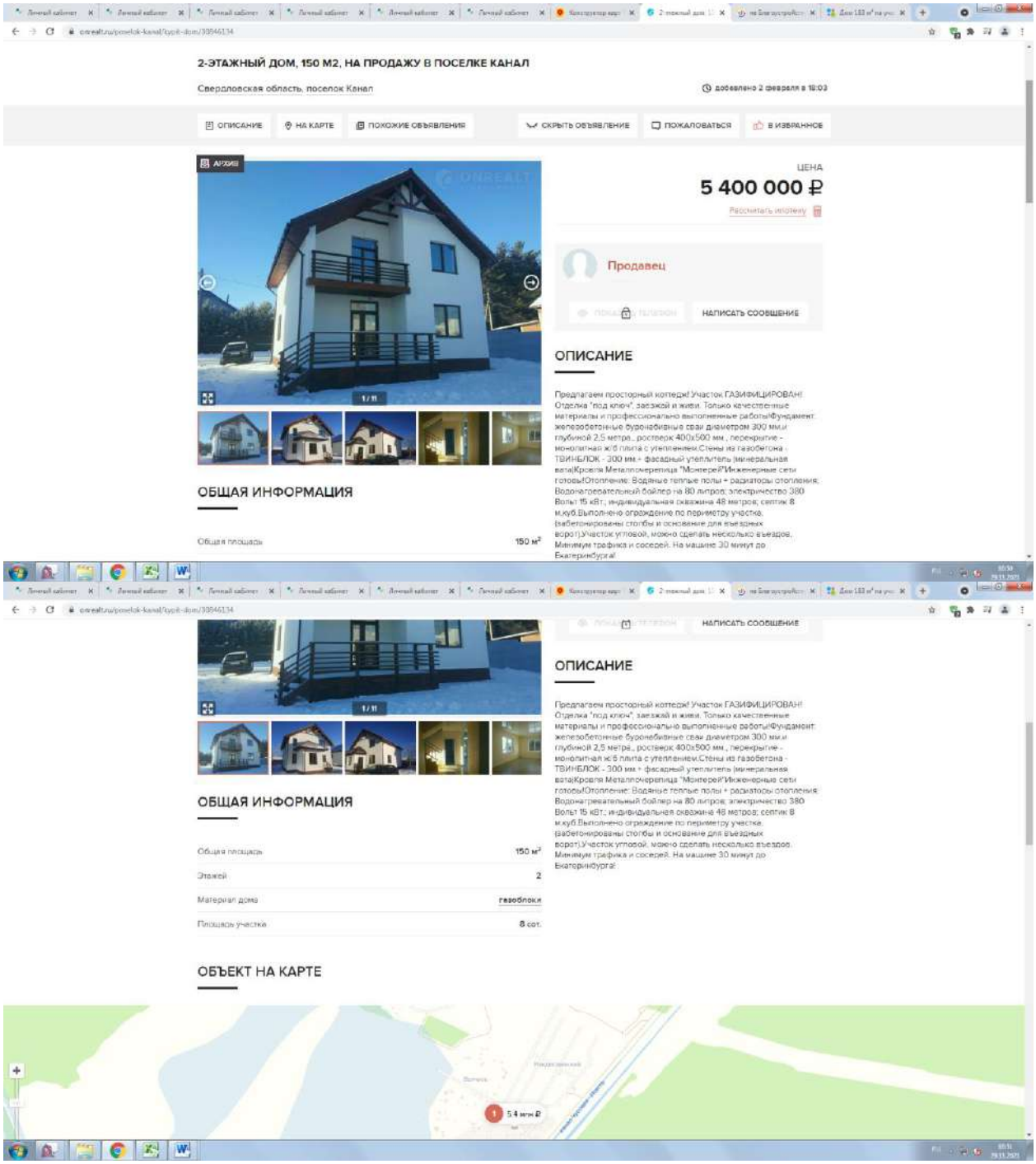
Аналоги, используемые при расчете стоимости жилого дома

Аналог №1



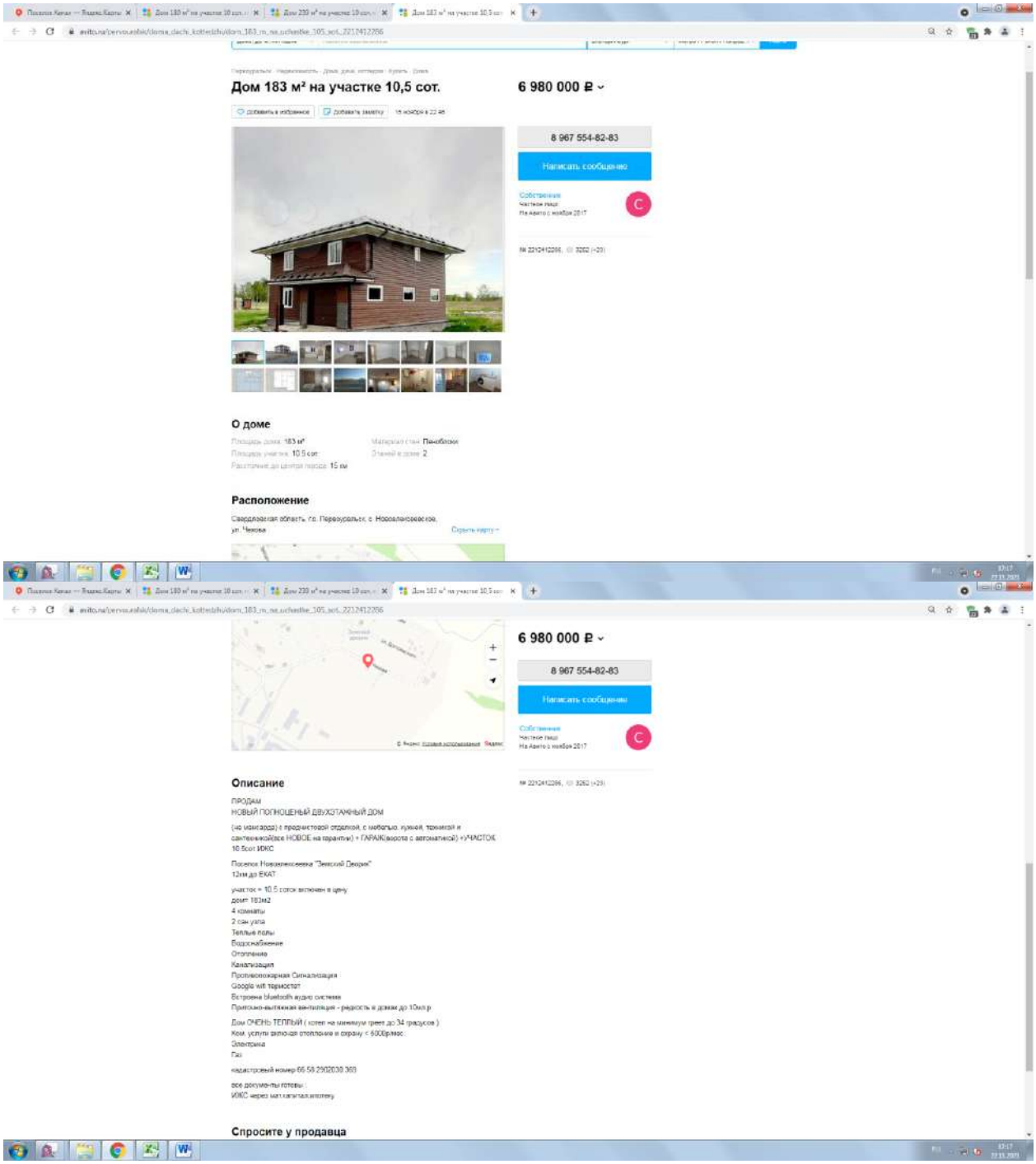
https://www.avito.ru/pervouralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_180_m_na_uchastke_10_sot._2145476756

Аналог №2



https://onrealt.ru/poselok-kanal/kypit-dom/30846134

Аналог №3



https://www.avito.ru/pervouralsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_183_m_na_uchastke_105_sot._2212412286

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:184**	

Номер кадастрового квартала:	66:58:2601001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-16/045/2011-439
Адрес:	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, м²:	40
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Беседка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23075.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:184**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	Долгих Анастасия Алексеевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:184**	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Нечаева Инесса Сергеевна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66-66-16/688/2014-67 от 12.11.2014	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:		Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:		09.11.2020	
	номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/132/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	
	основание государственной регистрации:		"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №241860952/6603 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга	
3.1.2.	вид:		Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:		27.04.2021	
	номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/127/2021-13	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено	
	основание государственной регистрации:		"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №228144156663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670				
Кадастровый номер:			66:58:2601001:184	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	15.02.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2021-10		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.4.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	24.11.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №197423919/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	03.12.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2020-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670				
Кадастровый номер:			66:58:2601001:184	
3.1.6.	вид:	Залог в силу закона		
	дата государственной регистрации:	12.11.2014		
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-68		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца		
	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 05.11.2014		
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	29.11.2019		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/016/2019-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	16.09.2019		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/016/2019-1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432850670				
Кадастровый номер:			66:58:2601001:184	

	3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.08.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2021-14
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №210602813/6602 от 16.08.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	19.02.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2021-11
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.11.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/132/2021-12
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №203380219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
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.	Правопритязания 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
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.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:183**	

Номер кадастрового квартала:	66:58:2601001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-16/045/2011-437
Адрес:	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, м²:	53
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	246904.75

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:183**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	Долгих Анастасия Алексеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:183**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Нечаева Инесса Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66-66-16/688/2014-72 от 12.11.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Запрещение регистрации
	3.1.1. дата государственной регистрации:		03.12.2020
	3.1.1. номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/127/2020-9
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	3.1.1. основание государственной регистрации:		'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.2. вид:		Запрещение регистрации
	3.1.2. дата государственной регистрации:		16.09.2019
	3.1.2. номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/016/2019-1
	3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.09.2019
	3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.2. основание государственной регистрации:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:183**	
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	27.04.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2021-13		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №822814415/6663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ		
3.1.4.	вид:	Залог в силу закона		
	дата государственной регистрации:	12.11.2014		
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-73		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца		
	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 05.11.2014		
3.1.5.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	29.11.2019		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/016/2019-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:183**	
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	27.03.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/132/2021-12		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №203380219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	24.11.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №197423919/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	19.02.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432852442				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:183**	
	3.1.9.	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		17.08.2021
		номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/127/2021-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №210602813/6602 от 16.08.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.10.	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		15.02.2021
		номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/127/2021-10
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.11.	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		09.11.2020
		номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/132/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
		основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №241860952/6601 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
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.	Правопритязания 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
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.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

Номер кадастрового квартала:	66:58:2601001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-16/045/2011-438
Адрес:	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
Площадь, м²:	77
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Баня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	290405.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаконодательствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	Долгих Анастасия Алексеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. Нечаева Инесса Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 66-66-16/688/2014-77 от 12.11.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	19.02.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-11
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №20179027/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.2.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.09.2019
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/016/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.11.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/016/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.4.	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	12.11.2014
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-78
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца
	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 05.11.2014
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.04.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-13
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №82281441 3/6663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	17.08.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №210602813/6602 от 16.08.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №197423919/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432854539			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:182	

	3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	03.12.2020
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2020-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.03.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/132/2021-12
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №203380219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
	3.1.11.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	09.11.2020
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/132/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №241860952/6601 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
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.	Правопритязания 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
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.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432870729			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:206**	

Номер кадастрового квартала:	66:58:2601001
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-16/023/2005-089
Адрес:	Свердловская область, г.Первоуральск, пос.Канал, д. 24-25.
Площадь, м²:	100.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	"Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2136758.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Долгих Анастасия Алексеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432870729			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:206**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Нечаева Инесса Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66-66-16/688/2014-81 от 12.11.2014
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		19.02.2021
	номер государственной регистрации:		66:58:2601001:206-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
4.1.2.	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		24.11.2020
	номер государственной регистрации:		66:58:2601001:206-66/127/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)" №197423919/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432870729			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:206	

4.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.11.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/016/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
4.1.4.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/132/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №20338219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
4.1.5.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432870729			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:206	

4.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	17.08.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №21060213/6602 от 16.08.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
4.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
4.1.8.	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	12.11.2014
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-82
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца
	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 05.11.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432870729			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:206	

	4.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	09.11.2020
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/132/2020-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №241860952/6601 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
	4.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	27.04.2021
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2021-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №822814415/6663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ
	4.1.11.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.09.2019
		номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/016/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949			
Кадастровый номер:		66:58:2601001:115	

Номер кадастрового квартала:	66:58:2601001
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	20142_01_0001_51-07, 20142\01\0003\51-07, 66-66-16/102/2010-052
Адрес:	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
Площадь, м²:	171
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2010
Кадастровая стоимость, руб.:	3959730.83

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949			
Кадастровый номер:		**66:58:2601001:115**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгих Анастасия Алексеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:115**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Нечаева Инесса Сергеевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 66-66-16/688/2014-59 от 12.11.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:			Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:			29.11.2019
	номер государственной регистрации:			66:58:2601001:115-66/016/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			с 29.11.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			
3.1.2.	вид:			Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:			12.11.2014
	номер государственной регистрации:			66-66-16/688/2014-60
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			на 242 (двести сорок два) месяца
	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 05.11.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949				
Кадастровый номер:			**66:58:2601001:115**	
3.1.3.	вид:			Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:			15.02.2021
	номер государственной регистрации:			66:58:2601001:115-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Не определено
	основание государственной регистрации:			Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.4.	вид:			Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:			17.08.2021
	номер государственной регистрации:			66:58:2601001:115-66/127/2021-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Не определено
	основание государственной регистрации:			Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №210602813/6602 от 16.08.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
3.1.5.	вид:			Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:			16.09.2019
	номер государственной регистрации:			66:58:2601001:115-66/016/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			с 16.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949				
Кадастровый номер:			66:58:2601001:115	
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	27.03.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/132/2021-12		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №203380219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	09.11.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/132/2020-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №241860952/6601 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	24.11.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №197423919/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.11.2021 № 99/2021/432867949				
Кадастровый номер:			66:58:2601001:115	
3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	27.04.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2021-13		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №82281415/6663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ		
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	19.02.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2021-11		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
3.1.11.	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	03.12.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2020-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
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.	Правопритязания 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		
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.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"25" августа 2014 г. № 66/301/14-453701

КПЗ.1

1	Кадастровый номер: 66:58:2601021:17	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 66:58:2601001				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.05.2006		
7	—				
8	Местоположение: Свердловская область, г.Первоуральск, п.Кзыл, дачно-строительный кооператив "Берлога", участок №25				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 1216 кв.м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 425760.4				
	Сведения о правах:				
13	Правообладатель: Гимаятуллин Марат Гарифуллович	Вид права: собственность	Особые отметки: —	Документ: —	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 66:58:2601001:17 равнозначен кадастровому номеру 66:58:26 01 001:0017.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений (об) государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

техник 1 категории

(должность уполномоченного лица)

С.А.Ершова

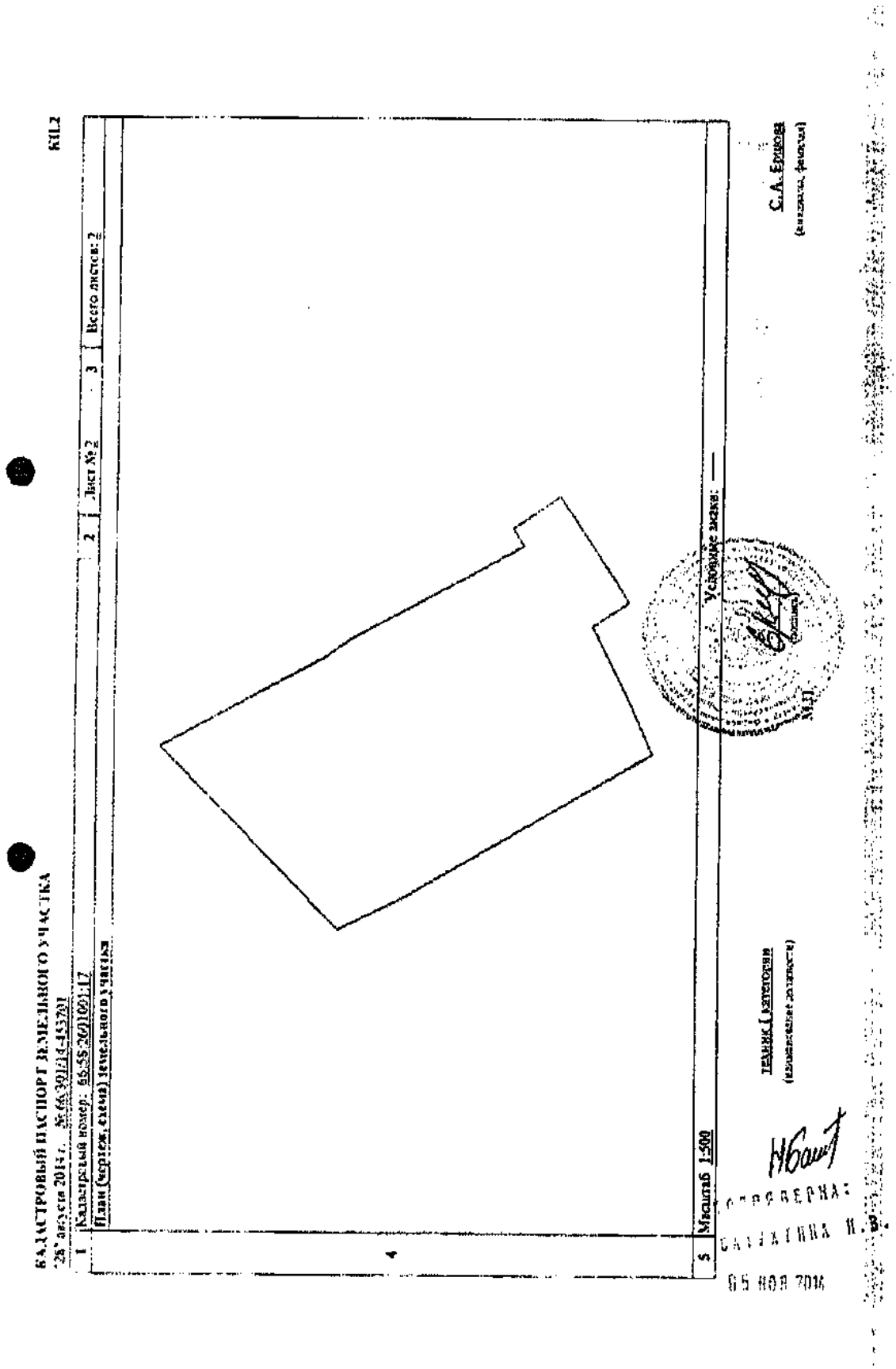
(инициалы, фамилия)

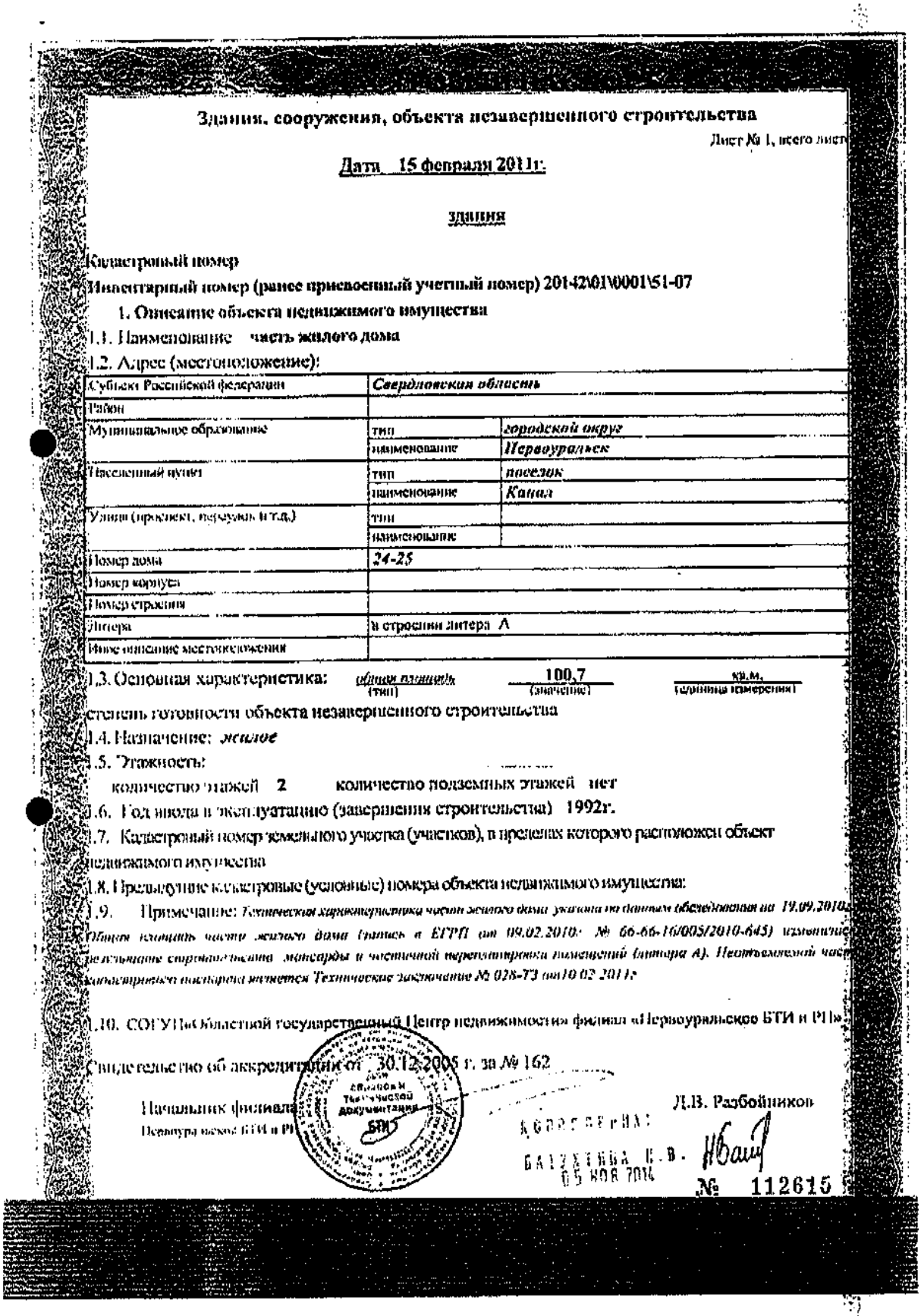
М.П.

КОПИЯ ВЕРНА:

БАТУХТИНА Н.В.

05 ИЮЛ 2016


КПТ2
Всего листов: 2
Лист № 2
Кадастровый номер: 66:58:2601001:17
План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб 1:500
Условные знаки:
С.А. Ершова
(инициалы, фамилия)
ТЕХНИК (категория)
(квалификационная должность)
Н.Баш
ПРОВЕРЕНА:
САЛАХОВА Н.
05 НОЯ 2014



Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего лист

Дата 15 февраля 2011г.

здания

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 201-42\01\0001\51-07

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование **часть жилого дома**

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской федерации	*Свердловская область*	
Район		
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*Первоуральск*
Населенный пункт	тип	*поселок*
	наименование	*Канал*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома	*24-25*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	в строении литера А	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: *общая площадь* (тип) 100,7 (значение) кв.м. (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: *жилое*

1.5. Этажность:

количество этажей **2** количество подземных этажей **нет**

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) **1992г.**

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: *Техническая характеристика части жилого дома указана по данным обследования на 19.09.2010г. Общая площадь части жилого дома (запись в ЕГРП от 09.02.2010г. № 66-66-16/005/2010-645) изменилась вследствие строительства мансарды и частичной перепланировки помещений (литера А). Неотъемлемой частью кадастрового паспорта является Техническое заключение № 028-73 от 10.02.2011г.*

1.10. СОГУП «Областной государственный Центр недвижимости» филиал «Первоуральское БТИ и РН»

Свидетельство об аккредитации от 30.12.2008 г. за № 162

Начальник филиала Первоуральское БТИ и РН — Л.В. Разбойников

КОПИЯ ВЕРНА:
БАЛУЕВА Н.В.
05 АВГ 2011

№ 112615

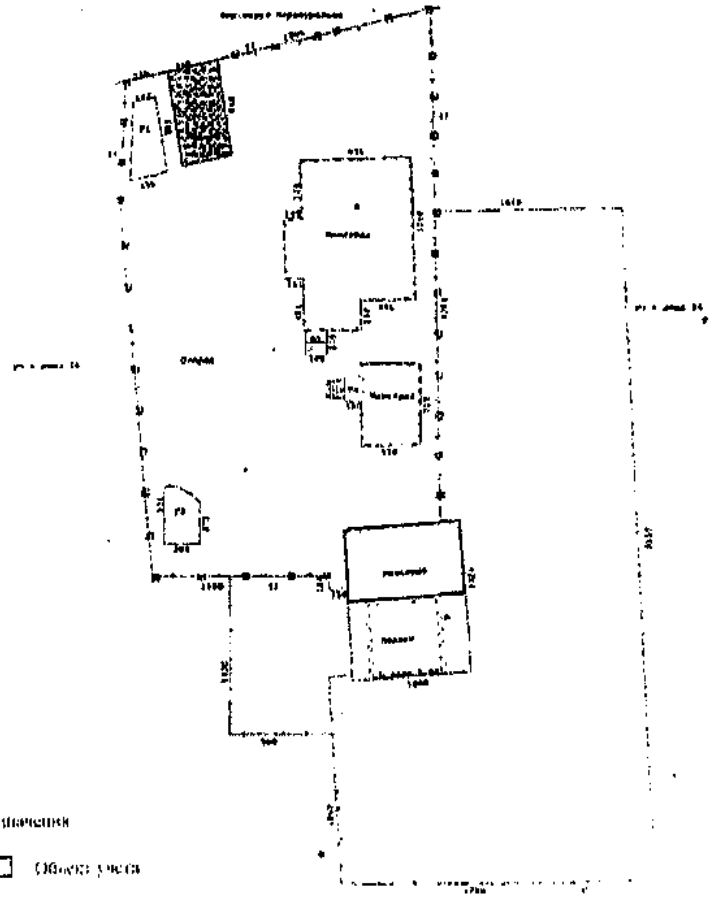
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 20142\01\0001\51-07

2. План расположения объекта



Условные обозначения

Объект учета

Литеры I, I1, I2, I3, I I, I II, III, IV - служебные постройки и дворовые сооружения

Литера Ь - жилой дом

Масштаб 1 : 500

Начальник филиала
Первоуральское БТИ и РН

/Л.В. Разбойников

КОПИЯ ВЕРНА
БАТУХТИНА Н. В.
05 НОЯ

КТ1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"10" октября 2014 г. № 66/301/14-558262

Кадастровый номер:	66:58:2601001:115
Номер кадастрового квартала:	66:58:260100
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Свердловская обл, г Первоуральск, п Канал, ДСК "Березка", д 25		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	171.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Жилой дом		
4	Этажность:	1,мансарда	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Рубленые		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	850511.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	20142_01_0001_51-07, 5		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "[illegible] по Свердловской области		

инженер		А. А. Тимошенко
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА:
БАЛУХТИНА Н.В.
05 [illegible] 2014

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

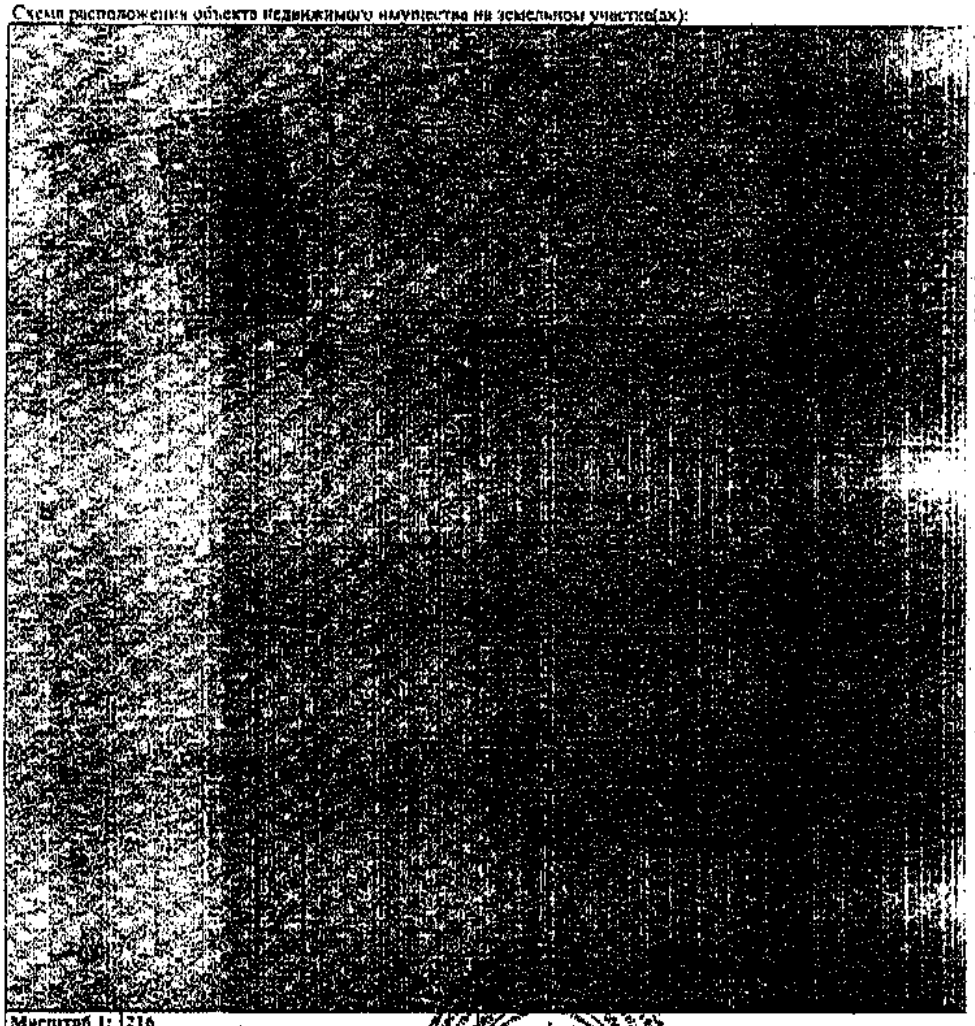
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2

"10" октября 2014 г. № 66/301/14-558262

Кадастровый номер: 66:58:2601001:115

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 216

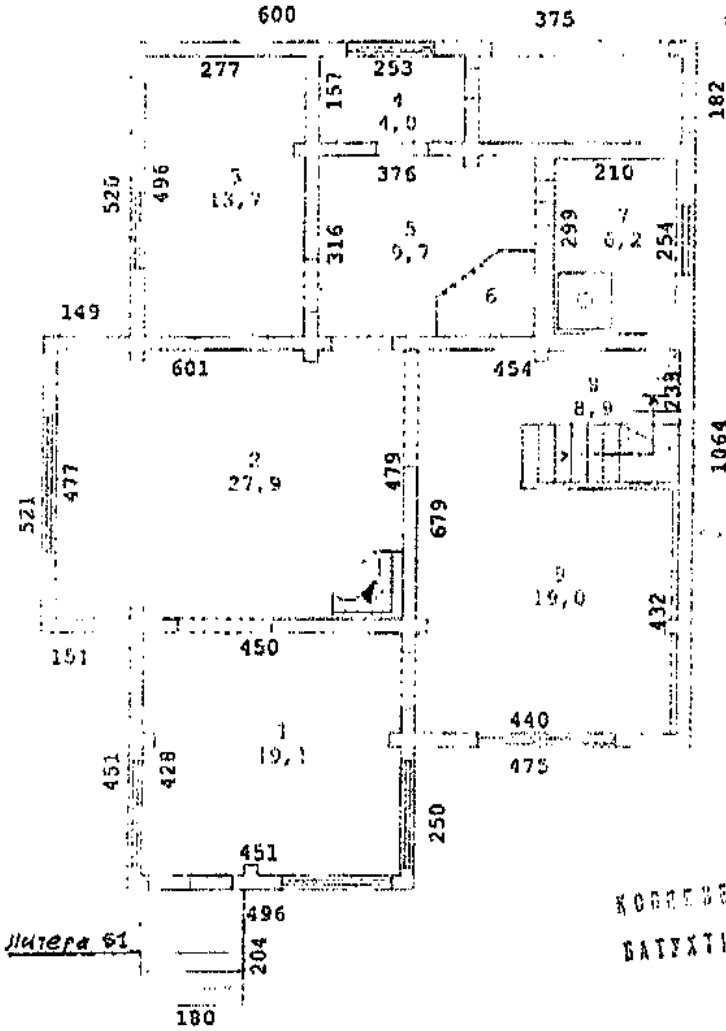
инженер		А. А. Тимошенко
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА:

БАТУХТИНА Н.В.

05.10.2016

Приложение № 1 к ТП строения
Поэтажный план 1 этажа



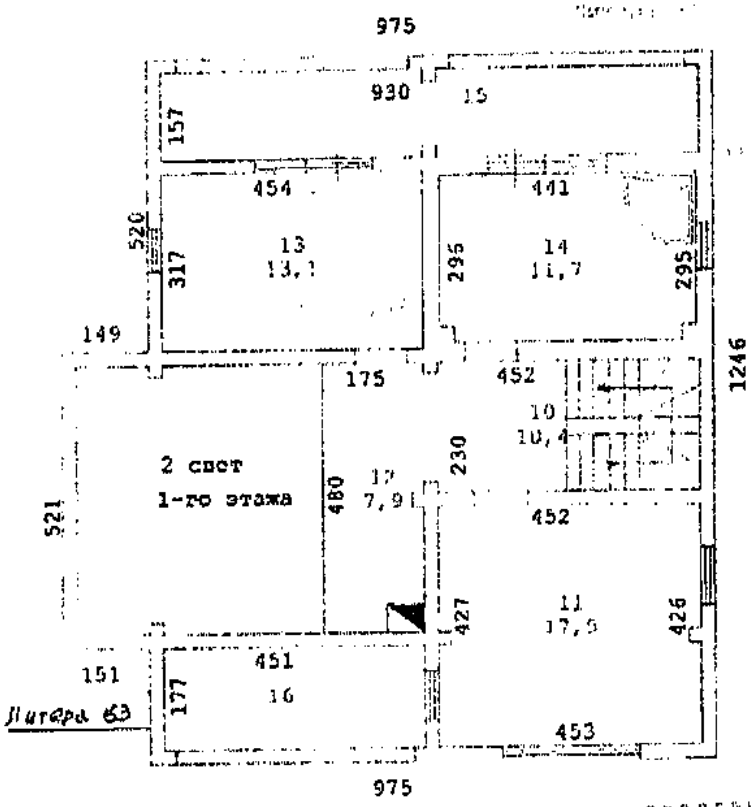
Копия верна:
Батухтина С.В.

05 ноя 2010

СОГУП "Областной Центр недвижимости"			Инв.№ 20142
Лист №1	Поэтажный план на строение Литера Б Канал, ДСК "Веревка", дом №25		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
15.09.2010г	техник	Кумова С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.В.	

31

Мансарда



Литера Б3

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
05 ноя 2021

СОГУП "Областной Центр недвижимости"			Инв. № 20142
Лист №2	Поэтажный план на строение Литера Б- Мансарда Канал. ДСК " Березка", дом №25		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
19.04.2016г	техник	Кушова С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.П.	

Приложение

Филиал специализированного областного государственного унитарного предприятия "Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости" Свердловской области
Первоуральское БТИ и РН

Область, республика, край *Свердловская* (код 66)
Район (код МО___)
Город (др. поселение) п.Канал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ строения

ДСК " Березка ", д. № 25
(адрес или местоположение объекта учета)
литера Б по инвентарному плану

Инвентарный номер дела	20142/01/0001/51-07					
Инвентарный номер объекта						
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлено по состоянию на 19.09.2010 г.

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
05 НОЯ 2014

I. Архитектурно – планировочные и эксплуатационные показатели.

Литера: Б
Серия, тип проекта :
Назначение по проекту: Жилое Фактическое использование: по назначению

Год последнего кап. ремонта:

Кроме того, имеется :

Площадь застройки 134,875 кв. м.

Строительный объем 776 куб. м.

Число лестниц _____ (шт) их уборочная площадь _____
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.

Площадь здания в контурах капитальных стен : 171, кв.м.
Из нее:
а) Жилые помещения:
Общая площадь квартир: 171,0 кв.м. из нее жилая площадь: 72,2 кв.м.

Кроме того площадь лоджий, балконов, веранд и т.д. с учетом поправочных коэффициентов кв. м.

б) Нежилые помещения:
Общая площадь: нет в том числе основная: нет

Кроме того площадь лоджий, балконов, веранд и т.д. с учетом поправочных коэффициентов 11,3 кв. м.

КОПИЯ ВЕРНА:
БАЛЫХТИНА Н.В.
05 ФЕВ 2014

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат.

1 – комнатных				2 – комнатных				3 – комнатных				4 – комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	Общая	Квартир	Жилая		Общая	Квартир	Жилая		Общая	Квартир	Жилая		Общая	Квартир	Жилая		Общая	Квартир	Жилая		Общая	Квартир	Жилая
												1	171,0	171,0	72,2					1	171,0	171,0	72,2

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей.

В квартирах			В помещениях коридорной системы			В общежитиях			Из площади квартир расположено:											
									в мансардных этажах			в цокольных этажах			в подвальных этажах					
кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь	кол-во жилых		пло-щадь
квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир	квартир	комнат	квартир
1	4	171,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

III. Распределение площади нежилых зданий или нежилых помещений в жилых зданиях. (кв.м.)

Площадь	Жилая в нежилых помещениях	Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Управленческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно - просветительная	Торгово и прочих предприятий	Творческие мастерские	Прочая	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
общая																
в т.ч. основная																
подсобная																

IV. Благоустройство площади квартир жилого здания или нежилого строения. 171,0(кв. м.)

Водопровод	Канализация	Отопление								Ванны и души					Бассейн	Сауна	Горячее водоснаб.	Газовое снабжен.		Напольные электроплиты	Лифты			Телефон	Электричество
		от ТЭЦ		Центральное																					
		на твердом топливе	на газе	от произ-ва	на твердом топливе	на газе	от котельной	на газе	от АГВ и др.	раковинах	мойках	без мойки к горячей воде	с газ. колонкой	с газ. колонкой и эл. полотенц.	с дрон. колонкой			от колонок	сетевое	балконное		мусоропровод	лифтовые	грузовые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
171,0	171,0							171,0		171,0									171,0								171,0

22

Техническое описание холодных пристроек и других частей здания, расположенных вне контура капитальных стен основного строения.

Литера на плану	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Целостный коэффициент	Удельный вес с поправками	Процент физического износа
а	Крыльцо						
б1	Крыльцо						
б2	Лоджия						
б3	Лоджия						

ВЕРНО ПОДПИСАНО:
ПАЛЬЯНОВА Н.В.

05 ДЕК 2014

II Описание конструктивных элементов жилого строения, теплых пристроек (надстроек, подвалов, встроенно – пристроенных функциональных частей и т.п.) и определение износа.

Литера: Б Число этажей: 1 с мансардой

№ № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес с поправками	Процент износа	Процент износа в строении
1	Фундамент	Бетонный ленточный h=0,50, h до 1м		6,0	1,0	6,0	00	0,0
2	Стены и перегородки	1 этаж-бревна 24 см., перегородки-бревенчатые, мансарда-бревна 24см		22,0	1,0	22,0	00	0,0
3	Перекрытие	1 этаж-деревянные отепленные, мансарда-деревянное отепленное		4,0	1,0	4,0	00	0,0
4	Крыша	Черепица по обрешетке		8,0	1,0	8,0	00	0,0
5	Полы	1 этаж-бетонные теплые полы, 2 этаж-дощатые, в с/у,кух-кафель		8,0	1,0	8,0	00	0,0
6	Проемы (двери)	Окна-деревянные стеклопакеты, двери-филенчатые		10,0	1,0	10,0	00	0,0
7	Отделочные работы	Отсутствует		10,0	0,0	0,0	00	0,0
8	Центральное отопление	АГВ-80		10,8	1,0	10,8	00	0,0
9	Водопровод	Водопровод		1,4	1,0	1,4	00	0,0
10	Канализация	Только		2,7	1,0	2,7	00	0,0
11	Электроосвещение	Электроосвещение		3,7	1,0	3,7	00	0,0
12	Радио	Отсутствует		0,4	0,0	0,0	00	0,0
13	Телефон	Отсутствует		0,6	0,0	0,0	00	0,0
14	Горячее водоснабжение с ванными	Отсутствует		5,7	0,0	0,0	00	0,0
15	Газоснабжение	Газификация		2,6	1,0	2,6	00	0,0
16	Ванны с газовыми колонками	Отсутствует		5,8	0,0	0,0	00	0,0
17	Ванны с дровяными колонками	Отсутствует		5,1	0,0	0,0	00	0,0
18	Печное отопление	Камин		4,4	1,0	4,4	00	0,0
19	Телевидение	Отсутствует		1,8	0,0	0,0	00	0,0
20	Местное горячее водоснабжение	Отсутствует		3,5	0,0	0,0	00	0,0
20	Прочие работы	Крыльцо дощатое		7,0	1,0	7,0	00	0,0
21	Итого (для оценки)					90,6		0,0

Принят износ, приведенный к 100% по формуле (Процент износа * 100% / Удельный вес): 0 %

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.Н.

32

Приложение № ___
к техпаспорту строения

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) по назначению.
а) Распределение площади жилых помещений (кроме общежитий)по назначению.

Литера по плану	Этаж	Назначение комнат: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В т.ч. площадь				Площадь лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	
					Общая площадь жилых помещений		Общая площадь нежилых помещений					
					Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная				
1	2	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Б		Столовая	(4,50+4,51)/2*4,28-0,21*0,24*3	19,1		19,1				2,79		
Б		Гостиная	(4,77+4,79)/2*6,01-0,24*0,20-0,20*0,23*2+2,05*0,24-0,52*1,25-(1,25+0,52)/2*0,69	27,9	27,9					2,79		
Б		Жилая	2,77*4,96-0,24*0,20	13,7	13,7					2,79		
Б		Прихожая	2,53*1,57	4		4				2,79		
Б		Гардеробная	3,16*3,76-0,20*0,24-0,65*1,50-(1,50+0,72)/2*1,04	9,7		9,7				2,79		
Б		Шкаф	0,61*1,44+(1,44+0,67)/2*0,99	1,9		1,9				2,79		
Б		Сан.узел	2,10*2,54+(2,10+1,65)/2*0,45	6,2		6,2				2,79		
Б		Коридор	4,54*2,33-0,22*0,20-1,68*1,00	8,9		8,9				2,79		
Б		Кухня	4,40*4,32-0,20*0,24	19		19				2,79		
		Итого по 1 этажу		110,4	41,6	68,8						
Б		Лестница	4,52*2,30	10,4		10,4				2,44		
Б		Жилая	(4,13+4,12)/2*(4,27+4,26)/2-0,24*0,20	17,5	17,5					2,44		
Б		Коридор	4,80*1,75-0,24*0,20-0,67*0,67	7,9		7,9				2,44		
Б		Жилая	4,14*3,17	13,1	13,1					2,44		
Б		Сан.узел	4,02*(2,96+2,95)/2-0,25*0,27*2	11,7		11,7				2,44		
Б		Лоджия	(1,57*9,30-0,24*0,20*2)*0,5						7,3	2,44		
Б		Лоджия	1,77*4,51*0,5						4	2,44		
		Итого по квартире		171	72,2	98,8			11,3			
		Итого по мансарде		60,6	30,6	30			11,3			
		Итого по дому, в т.ч.:		171	72,2	98,8			11,3			
Б		по литере Б:		171								

БАЛУХТИНА Н.В.

05 НОЯ 2014

Перечень прилагаемых документов.

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план здания	1:100		Приложение № 1
2	Экспликация к поэтажному плану здания	-	1	Приложение № 2

Особые отметки:

Исполнил: 07.10.2010г техник Куимова С.Ю.
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Проверил: контролер Запрометова О.П.
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Паспорт выдан «_____» _____ 2010 г.

КОПИЯ ВЕРНА
БАТУХТИНА Н.В.

05 ноя 2014

Приложение №

Филиал специализированного областного государственного унитарного предприятия
"Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости" Свердловской области
Первоуральское БТИ и РН

Область, республика, край *Свердловская* (код 66)
Район (код МО___)
Город (др. поселение) п.Канал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ строения

ДСК " Березка ", д. № 25
(адрес или местоположение объекта учета)
литера А по инвентарному плану

Инвентарный номер дела	20142/01/0001/51-07					
Инвентарный номер объекта						
Реестровый номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА:
САЗОНТОВА Н.В.
05 ноя 2014

Составлено по состоянию на 19.09.2010 г.

I. Архитектурно – планировочные и эксплуатационные показатели.

Литера: А
Серия, тип проекта :
Назначение по проекту: Жилое Фактическое использование: по назначению
Год постройки: 1992 Переоборудовано в _____ году

Год последнего кап. ремонта:

Кроме того, имеется :

Площадь застройки 139,0 кв.м.

Строительный объем 732 куб.м. Число лестниц _____ (шт) их уборочная площадь _____
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
Площадь здания в контурах капитальных стен : 239,1 кв.м.
Из нее:
а) Жилые помещения:
Общая площадь квартир: 159,7 кв.м. из нее площадь жилых комнат: 70,1 кв.м.

Кроме того площадь лоджий, балконов, веранд и т.п. с учетом поправочных коэффициентов 0 кв. м.
б) Нежилые помещения:
Общая площадь: 79,4 кв.м. в том числе основная: нет

Кроме того площадь лоджий, балконов, веранд и т.п. с учетом поправочных коэффициентов 0 кв. м.

КОПИЯ ВЕРНА:
БАЛУЕВА Н.В.
05 ИЮЛ 2010

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей.

В квартирах				В помещениях коридорной системы		В общежитиях			Из площади квартир расположено:							
									в мансардных этажах			в цокольных этажах		в подвальных этажах		
кол-во жилых	комнат	кол-во	площадь	кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь		кол-во жилых	площадь	кол-во жилых	площадь	
квартир		квартир		квартир		квартир			квартир			квартир		квартир		
3	2	239,1	70,1													

III. Распределение площади жилых зданий или жилых помещений в жилых зданиях 239,1 (кв.м.)

Площадь		Жилая и нежилая помещения	Торговая	Производственная	Складская	Встроенного обслуживания	Гаражи	Управленческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно-просветительная	Театров и зрелищных предприятий	Торговые комплексы	Прочая	Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
общая																	
в т.ч. основная																	
подсобная																	

IV. Благоустройство площади квартир жилого здания или нежилого строения. (кв. м.)

Количество	Жилая площадь	Отопление												Вода						Горячее водоснаб.	Газовая плита	Лифты			Телефон	Индивидуальное эл. плита	Электричество
		Центральное												Ванны и душ					Сауна									
		от ТЭЦ		от промпредприятия		от квартирной котельной																					
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	от АГВ и др.	канализация	печное	без колонки и горячей воды	с газ. колонкой	с газ. колонкой и эл. колонкой	с эл. колонкой	Бассейн		центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирские	грузовые	грузопассажирские			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
239,1	239,1	0	0	0	0	0	0	239,1	0	159,7	0	0	0	0	0	0	0	0	239,1	0	0	0	0	0	0	0	239,1

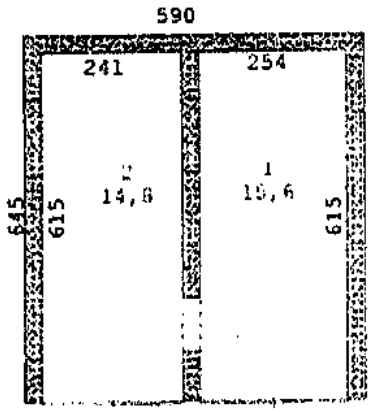
II Описание конструктивных элементов жилого строения, теплых пристроев (надстроек, подвалов, встроенно – пристроенных функциональных частей и т.п.) и определение износа.

Литера: А Год постройки: 1992 Число этажей: 1 с мансардой
Группа капитальности: IV

№ № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес с поправками	Процент износа	Процент износа к строению
1	Фундамент	Бетонный ленточный (с 0,4 до 2м.	Трещины,-осадки	5,0	1,0	5,0	30	1,5
2	Стены и перегородки	1 этаж-брусчатые 15*15, мансарда-дощатые двойные с утеплителем	Трещины, осадка углов	21,0	1,0	21,0	30	6,3
3	Перекрытие	Деревянные отепленные, мансарда-деревянное отепленное	Усадочные трещины	3,0	1,0	3,0	30	0,9
4	Крыша	Металлочерепица по обрешетке		7,0	1,0	7,0	00	0,0
5	Полы	Дощатые по лагам, окраска	Стирание досок в ходовых местах, трещины	12,0	1,0	12,0	30	3,6
6	Проемы (двери)	Двери-металлические; окна-пластиковые стеклопакеты		9,0	1,0	9,0	00	0,0
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка: 1 этаж-стены обиты ДВП,обои, потолок-строганные доски, мансарда-стены и потолок обиты строганными досками	хорошее	13,0	1,0	13,0	10	1,3
8	Центральное отопление	Центральное отопление		9,0	1,0	9,0	00	0,0
9	Водопровод	Водопровод		1,2	1,0	1,2	00	0,0
10	Канализация	Канализация		2,5	1,0	2,5	00	0,0
11	Электроосвещение	Электроосвещение		3,4	1,0	3,4	00	0,0
12	Радио	Отсутствует		0,3	0,0	0,0	00	0,0
13	Телефон	Отсутствует		0,5	0,0	0,0	00	0,0
14	Горячее водоснабжение с ванными	Отсутствует		5,3	0,0	0,0	00	0,0
15	Газоснабжение	Газификация		2,6	1,0	2,6	00	0,0
16	Ванны с газовыми колонками	Отсутствует		5,8	0,0	0,0	00	0,0
17	Ванны с дровяными колонками	Отсутствует		5,1	0,0	0,0	00	0,0
18	Печное отопление	Печное отопление	Трещины .	4,4	1,0	4,4	20	0,9
19	Телефонение	Отсутствует		1,8	0,0	0,0	00	0,0
20	Местное горячее водоснабжение	Отсутствует		3,5	0,0	0,0	00	0,0
20	Прочие работы	Отсутствуют		7,0	0,0	0,0	00	0,0
21	Итого (для оценки):					94,		14,5

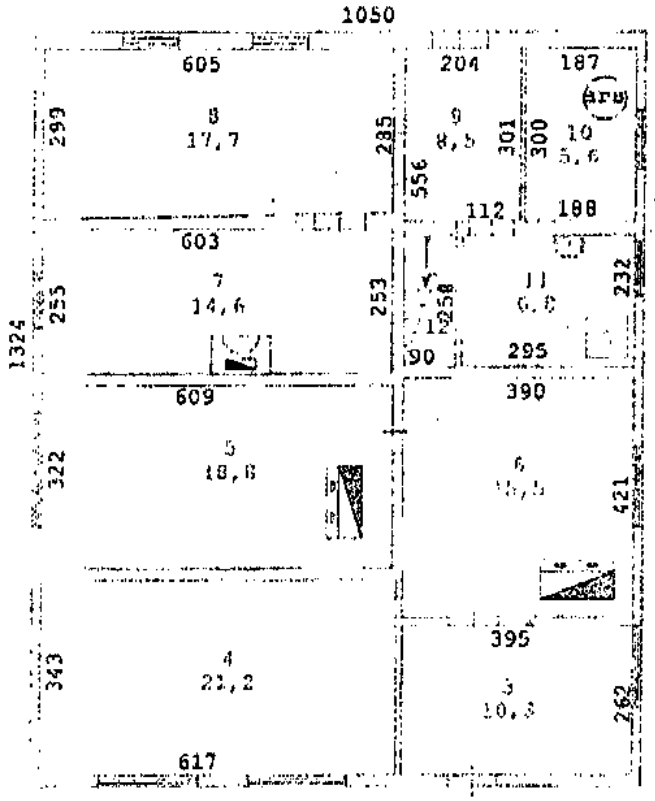
Процент износа, приведенный к 100% по формуле (Процент износа * 100% / Удельный вес): 15 % (на дату обследования 29.09.2010 г.)

Приложение № 1 к ТП строения
Поэтажный план подвала (литера А)



сотуя "Областной Центр недвижимости"			Инв. № 20142
Лист №1	Поэтажный план на строение Литера А (Подвал) Канал. ДСК " Березка" , дом №25		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
14.09.2016г	техник	Кушнева С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.П.	

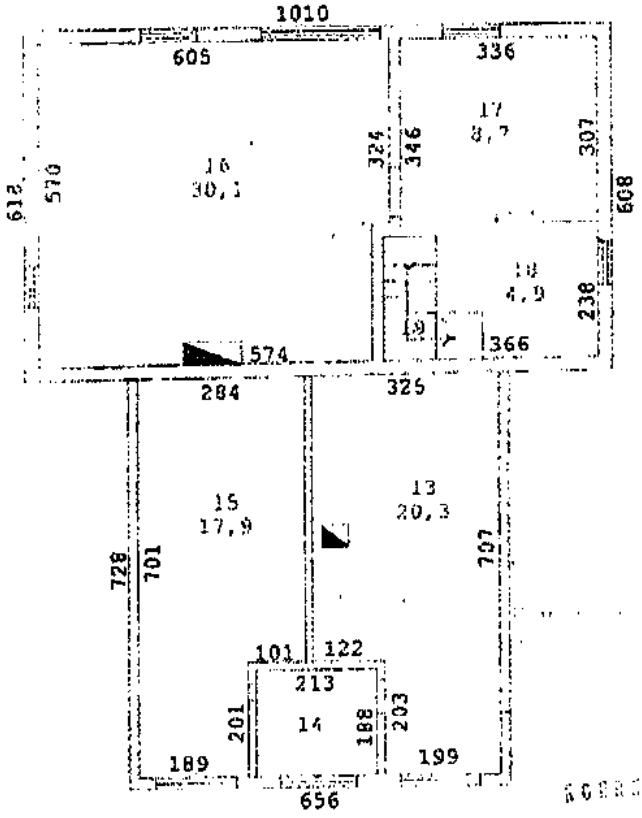
Приложение № 1 к ТП строения
Поэтажный план 1-го этажа



05 НОЯ 2014

СОГУП "Областной Центр недвижимости"			Инв. № 20142
Лист №2	Поэтажный план на строение Литера А-1 этаж Канал, ДСК " Березка", дом №25		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
19.09.2014г	техник	Куимова С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.П.	

Приложение № 1 к ТП строения
Поэтажный план мансарды



СОГУП "Областной Центр недвижимости"			Инв. № 20142
Лист №3	Поэтажный план на строение литера А---Мансарда Канал, ДСК " Березка" , дом №25		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.09.2010г.	техник	Куимова С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.Н.	

Приложение №2
к техпаспорту строения

Экспликация к поэтажному плану здания (строения) по назначению.
а) Распределение площади жилых помещений (кроме общежитий) по назначению.

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер частей помещения (комнат) по поэтажному плану	Назначение комнат: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В т.ч. площадь				Лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэффициентами	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования
							Общая площадь жилых помещений		Общая площадь нежилых помещений				
							Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Подвал	0	1	1	Гараж	2,54*6,15	15,6			15,6			1,89	
Подвал	0	1	2	Гараж	2,41*6,15	14,8			14,8			1,89	
				Итого по подвалу		30,4			30,4				
А	1	1	3	Коридор	3,95*2,62	10,3		10,3				2,56	
А	1	1	4	Жилая	6,17*3,43	21,2	21,2					2,56	
А	1	1	5	Жилая	6,09*3,22-1,26*0,61	18,8	18,8					2,56	
А	1	1	6	Кухня	3,90*4,21-1,24*0,75	15,5		15,5				2,56	
				Итого по квартире 1-1 этаж		65,8	40	25,8					
А	1	2	7	Комната охраны	(2,53+2,55)/2*6,03-1,03*0,64	14,6		14,6				2,34	
А	1	2	8	Пост	(2,99+2,85)/2*6,05	17,7		17,7				2,34	
А	1	2	9	Коридор	2,04*3,01+2,58*0,90	8,5		8,5				2,56	
А	1	2	10	Котельная	(1,87+1,88)/2*3,00	5,6			5,6			2,56	
А	1	2	11	Сан.узел	2,95*2,32	6,8		6,8				2,56	
А	1	2	12	Электрощитовая	0,93*0,90+0,64*0,90*0,7	1,2			1,2			2,56	
				Итого по квартире 2-1 этаж		54,4		47,6	6,8				
				Итого по 1этажу		120,2	40	73,4	6,8				
Мансарда	1	13		Комната	3,25*7,07-1,22*2,03-0,50*0,38	20,3			20,3			2,21	
Мансарда	1	14		Коридор	2,13*1,88	4				4		2,21	
Мансарда	1	15		Комната	2,84*7,01-1,01*2,01	17,9			17,9			2,21	
				Итого по квартире 1-мансарда		42,2			38,2	4			
Мансарда	2	16		Жилая	(5,70+5,69)/2*5,23-0,28*2,43-1,02*0,41+0,36*5,70*0,7	30,1	30,1					2,24	
Мансарда	2	17		Кухня	2,57*3,07+0,36*3,07*0,7	8,7		8,7				2,24	
Мансарда	2	18		Холл	2,87*2,38-0,90*1,28-0,83*1,71+2,38*0,36*0,7	4,9		4,9				2,24	
Мансарда	2	19		Лестница	1,28*0,90+1,71*0,83	2,6		2,6				2,24	

ЗАТУЛЕВА Е.В.

				Итого по квартире 2-мансарда		46,3	30,1	16,2							
				Итого по мансарде		88,5	30,1	16,2	38,2	4					
				Итого по дому, в т.ч.:		239,1	70,1	89,6	75,4	4					
А				по литере А:		239,1									
				Итого по квартире 1		138,4	40,0	25,8	68,6						
				Итого по квартире 2		100,7	30,1	63,8	6,8						

Перечень прилагаемых документов.

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план здания	1:100		Приложение № 1
2	Экспликация к поэтажному плану здания		1	Приложение № 2

Особые отметки:

Исполнил: 07.10.2010г техник Кукмова С.Ю. _____
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Проверил: контролер Запрометова О.П. _____
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Паспорт выдан «_____» _____ **2010 г.**

ЗАПРОМЕТОВА О.В.

Филиал специализированного областного государственного унитарного предприятия "Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости" Свердловской области
Первоуральское БТИ и РН

Область *Свердловская* (код 66)
Район (код МО___)
Город (др. поселение) п.Канал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

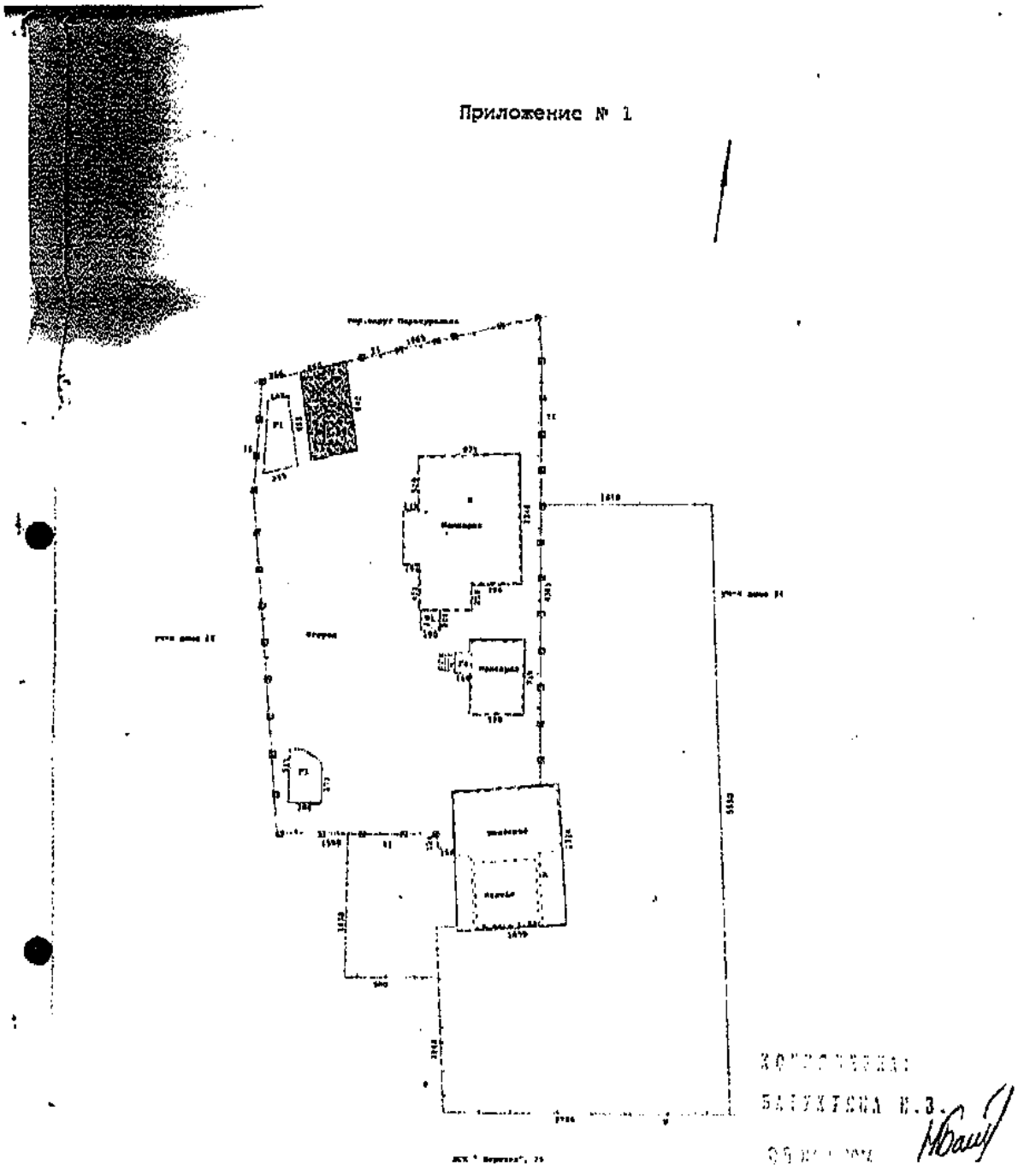
на домовладение
(наименование инвентарного объекта)

гор.округ Первоуральск
п.Канал, ДСК "Березка", д. № 25
(адрес или местоположение объекта учета)

Номер инвентарного дела	20142/01/0001/51-07					
Номер по реестру						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлено по состоянию на 19.09.2010

Приложение № 1



ПЕРВОУРАЛЬСКОЕ БТИ

План 6 - основное строение

Дата 8.10.10 Подпись

СОГУП "Областной Центр недвижимости"			Инв. № 20142
Лист №1			М 1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.09.2010г.	техник	Куимова С.Ю.	
	контролер	Запрометова О.П.	

II. Экспликация площади земельного участка (в кв. м.)

По документам	Фактически	Застроенная	Незастроенная	Озеленено	Площадки	Под двором	Твердые покрытия	Прочая
1210	2195	405	1790					1790

III. Исчисление площадей, занятых строениями и сооружениями на земельном участке.

Литер по инвентарному плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру (строения с учетом цоколя)	Застроенная площадь, кв.м.
1	2	3	4
А	Основное строение А	13,24*10,50	139,0
А	Мансарда	6,13*10,10	(61,9)
А	Подвал	6,45*5,90	(38,1)
Б	Основное строение	10,64*9,75+2,50*4,96+(1,51+1,49)/2*5,21+1,82*6,00	134,9
Б	Мансарда	9,75*12,46+(1,51+1,49)/2*5,21	(129,3)
б	Крыльцо	3,75*1,82	6,8
б1	Крыльцо	2,04*1,80	3,7
б2	Лоджия	9,75*1,77	(17,3)
б3	Лоджия	1,99*4,75	(9,5)
Г	Гараж	4,40*8,40	37,0
Г1	Навес	(1,42+3,35)/2*6,55	15,6
Г4	Баня	7,19*5,20+1,50*1,50	39,6
Г4	Мансарда	5,20*7,19	(37,4)
г	Крыльцо	2,50*1,49	3,7
Г3	Теплица	5,11*1,14+(5,11+4,62)/2*1,30+(4,62+3,73)/2*0,65	14,9
	Бетонные столбы	0,60*0,60*27	9,7
Итого		S застройки	404,9
		S постройки:	(513,7)

IV. Техническое описание входящих в состав инвентарного объекта.

1. Зданий, пристроек и служебных построек.

Литера по плану	Наименование	Площадь	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Процент износа
А	Основное строение	239,0	Бетонный ленточный t=0.4,h до 2м.	1 этаж-брусчатые 15*15, мансарда-лонятые двойные с утеплителем	Деревянные отепленные	Металлочерепица по обрешетке	Дощатые по лагам, окраска	15
Б	Основное строение	264,2	Бетонный ленточный t=0.50, h до 1м	Бревна 24 см., перегородки-бревенчатые; мансарда-бревна 24см	Деревянные отепленные	Черепица по обрешетке	1 этаж-бетонные теплые полы, Мансарда-лонятые, в с/узлах-кафель	0
б	Крыльцо	6,8						
б1	Крыльцо	3,7						
б2	Лоджия	17,3						
б3	Лоджия	9,5						
Г	Гараж	37,0	Бетонная подушки	Пеноблок 40см.	Отсутствует	Черепичная по	Бетонные	0

						обрешетке		
Г1	Навес	15,6	Деревянные стулья	3 стены-дощатые	Отсутствует	Черепица	Отсутствует	0
Г3	Теплица	14,9	Бетонный ленточный	Остекление по металлическому каркасу		Остекление		0
Г4	Баня	53,4	Бетонный ленточный l = 0,40см. h до 1м.	Бревна 24 см	Деревянные отепленные	Черепица по деревянным стропилам	Дощатые по лагам, без окраски	0
г	Крыльцо	3,7						

2. Сооружений.

Литер по плану	Наименование	Длина, п/м.	Ширина (высота), м.	Площадь, кв. м.	Краткое техническое описание	Процент износа
I	Ограждение	70,50	1,50	105,8	Забор деревянный решетчатый	40
II	Ограждение	132,79	1,90	252,3	Забор деревянный решетчатый	0
III	Скважина		60		Артезианская скважина	0
IV	Скважина		13		Артезианская скважина	10
	Итого					

V. Исчисление площадей и объемов строений и сооружений, расположенных на земельном участке для оценки.

Номер или литер по инвентарному ситуационному плану	Наименование	Этажность	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру (по телу строения)	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
А	Мансарда		10,10*0,95+(10,10+5,62)/2*1,64	22,5	6,13	138
А	Подвал		6,45*5,90	38,1	2,19	83
А	Основное строение		13,24*10,50	139,0	2,80	389
А	Мансарда		7,28*6,56	47,8	2,56	122
Б	Основное строение		10,64*9,75+2,50*4,96+(1,51+1,49)/2*5,21+1,82*6,00	134,9	3,14	424
Б	Мансарда		9,75*1,65+9,75*2,27/2	27,2	12,46	339
Б	Мансарда		(1,49+1,51)/2*5,21	7,8	1,65	13
б	Крыльцо		3,75*1,82	6,8	0,00	0
б1	Крыльцо		2,04*1,80	3,7	0,00	0
б2	Лоджия		9,75*1,65+9,75*2,27/2	27,2	1,77	48
б3	Лоджия		(1,65+3,92)/2*4,75	13,2	1,99	26
Г	Гараж		4,40*8,40	37,0	2,40	89
Г1	Навес		(1,42+3,35)/2*6,55	15,6		
Г3	Теплица		5,11*1,14+(5,11+4,62)/2*1,30+(4,62+3,73)/2*0,65	14,9	0,00	0
Г4	Баня		7,19*5,20+1,50*1,50	39,6	2,98	118
Г4	Мансрда		5,20*1,40+(5,20+1,97)/2*1,80	13,7	7,19	99
г	Крыльцо		2,50*1,49	3,7	0,00	0
I	Ограждение		70,5 * 1,5	105,8		
II	Ограждение		132,79 * 1,9	252,3		
III	Скважина				60	
IV	Скважина				13	
	Итого					
б	Основное строение		Самовольно без разрешительных документов			

VIII. Общая инвентаризационная стоимость домовладения.

В ценах какого года (1969 или 1982)	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего		Действительная инвентаризационная стоимость в ценах	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	1984 года	на 01.01 года последнего обследования
1982	27235	24836	5413	5413	5268	5006	37916	35255	43362	1990316

Перечень прилагаемых документов.

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный (ситуационный) план земельного участка	1:500	1	Приложение № 1
2	Ведомость учета текущих изменений			Приложение № 2
3	Инвентаризационно-техническая документация по формированию технического паспорта основного строения (здания)			Приложение № 3

Особые отметки:

Исполнил: 19.09.2010г техник Куимова С.Ю.
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Проверил: контролер Запрометова О.П.
(должность, Ф. И. О., дата, подпись)

Паспорт выдан «_____» _____ **2010 г.**

Полное наименование органа регистрации прав

Раздел

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

снование запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра
ижимости:

ание

вид объекта недвижимости

от № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

06.2021 № 99/2021/396870397

дастровый номер:	66:58:2601001:182
мер кадастрового квартала:	66:58:2601001
та присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
ее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-16/045/2011-138
рес:	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Кипел, дом №25
ощадь, м²:	77
лначение:	Нежилое здание
аименование	Баня
личество этажей, в том числе подземных этажей:	2
тернал наружных стен:	Из прочих материалов
д ввода в эксплуатацию по завершении оительство.	данные отсутствуют
д завершения строительства:	данные отсутствуют
дастровая стоимость, руб.:	290405.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра
вижимости.

ение

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396870397

дастровый номер	66:58:2601001:182
дастровые номера иных объектов недвижимости, в делах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
дастровые номера помещений, машино-мест, положенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
дастровые номера объектов недвижимости, из орых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
дастровые номера образованных объектов вижимости:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в состав дприятия как имущественного комплекса:	
ведения о включении объекта недвижимости в состав ного недвижимого комплекса:	
дастровый номер земельного участка, если входящие става единого недвижимого комплекса объекты движимости расположены на одном земельном астке	данные отсутствуют
ды разрешенного использования:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в реестр ъектов культурного наследия:	данные отсутствуют
ведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
атус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
обые отметки	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствую Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
лучатель выписки:	Вершило Сергей Алексеевич

ударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

ние

вид объекта недвижимости

т № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

06.2021 № 99/2021/396870397

естровый номер: 66:58:2601001:182

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ненцева Инесса Сергеевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 66-66-16/688/2014-77 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
1.1 вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		03.12.2020
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:182-66/127/2020-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №244002532/6601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
1.1.2 вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		15.02.2021
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:182-66/127/2021-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга

ударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П.

вид объекта недвижимости

т № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

06.2021 № 99/2021/396870397

ектровый номер: 66:58:2601001:182

1.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №201790275/6602 с 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
1.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/132/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №203380219/6602 с 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
1.5	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	12.11.2014
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-78
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца
	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 05.11.2014

ударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

вид объекта недвижимости

т № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396870397

истровый номер:		66:58:2601001:182
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.11.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/016/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.09.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/016/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.04.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2021-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №822814415/665 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

т № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396870397

истровый номер:		66:58:2601001:182
3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/127/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №19742319/6602 от 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:182-66/132/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №24186095 2/6601 от 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
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:		
Правопритязания 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

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

полное наименование органа регистрации прав

Разде

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра движимости:

ание

вид объекта недвижимости

ист № ... Раздела 1	Всего листов раздела 1: ...	Всего разделов: ...	Всего листов выписки: ...

3.06.2021 № 90/2021/396864521

адастровый номер:	66:58:2601001:184
омер кадастрового квартала:	66:58:2601001
та присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
нее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-16/045/2011-439
рес:	России, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
лощадь, м²:	40
значение:	Нежилое здание
именование:	Беседка
личество этажей, в том числе подземных этажей	1
атериал наружных стен:	Из прочих материалов
од ввода в эксплуатацию по завершении роительства:	данные отсутствуют
од завершения строительства:	данные отсутствуют
адастровая стоимость, руб.:	23075.2

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра движимости:

ание

вид объекта недвижимости

ст № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

.06.2021 № 99/2021/396864521

дастровый номер.	66:58:2601001:184

дастровые номера иных объектов недвижимости, в еделах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
дастровые номера помещений, машино-мест, положенных в здании или сооружении.	данные отсутствуют
дастровые номера объектов недвижимости, из торых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
дастровые номера образованных объектов движимости:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в состав едприятия как имущественного комплекса:	
ведения о включении объекта недвижимости в состав ного недвижимого комплекса.	
дастровый номер земельного участка, если входящие состав единого недвижимого комплекса объекты движимости расположены на одном земельном астке	данные отсутствуют
ды разрешенного использования:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в реестр ъектов культурного наследия.	данные отсутствуют
ведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
атус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
обые отметки.	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные» Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
олучатель выписки:	Вершило Сергей Алексеевич

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

вание

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396864521

дастровый номер: 66:58:2601001:184

Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Нечаева Инесса Сергеевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 66-66-16/688/2014-67 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:		Залог в силу закона
дата государственной регистрации:		12.11.2014
номер государственной регистрации:		66-66-16/688/2014-68
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 242 (двести сорок два) месяца
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 кредитн средств от 05.11.2014
3.1.2. вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		16.09.2019
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/016/2019-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.09.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396864521

дастровый номер: 66:58:2601001:184

3.1.3. вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		29.11.2019
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/016/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.11.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		
3.1.4. вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		27.04.2021
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/127/2021-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №82281441S/6663 с 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ОАШ
3.1.5. вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		24.11.2020
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:184-66/127/2020-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №197423919/6602 с 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396864521

дастровый номер:		66:58:2601001:184
1.16.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/132/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №2033802 19/6602 с 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
1.17.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/132/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №241860952/6601 с 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
1.18.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №244002532/6601 с 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396864521

дастровый номер		66:58:2601001:184
3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий п регистрации (pdf) №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:184-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий п регистрации (pdf) №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
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:		
Правопритязания 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.

полное наименование органа регистрации прав

Разде

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра вижимости:

анне

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

дастровый номер:	66:58:2601001:183
мер кадастрового квартала	66:58:2601001
та присвоения кадастрового номера:	23.04.2013
нее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-16/045/2011-437
рес:	Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, дом №25
ощадь, м²:	53
значение:	Нежилое здание
именование:	Гараж
личество этажей, в том числе подземных этажей:	1
атериал наружных стен:	Из прочих материалов
д ввода в эксплуатацию по завершении оительству:	данные отсутствуют
д завершения строительства:	данные отсутствуют
дастровая стоимость, руб.:	246904.75

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра
движимости

ывка

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

дастровый номер: 66:58:2601001:183

дастровые номера иных объектов недвижимости, в еделах которых расположен объект недвижимости:	66:58:2601001:17
дастровые номера помещений, машино-мест, оложенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
дастровые номера объектов недвижимости, из торых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
дастровые номера образованных объектов движимости:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в состав едприятия как имущественного комплекса:	
ведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
дастровый номер земельного участка, если входящие остав единого недвижимого комплекса объекты движимости расположены на одном земельном астке	данные отсутствуют
ды разрешенного использования:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в реестр ъектов культурного наследия:	данные отсутствуют
ведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
атус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
обые отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют
олучатель выписки:	Вершило Сергей Алексеевич

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

ание

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

дастровый номер:		66:58:2601001:183
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Печаева Инесса Сергеевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 66-66-16/688/2014-72 от 12.11.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1 вид:		Залог в силу закона
3.1.1 дата государственной регистрации:		12.11.2014
3.1.1 номер государственной регистрации:		66-66-16/688/2014-73
3.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 242 (двести сорок два) месяца
3.1.1 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
3.1.1 основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитн средств от 05.11.2014
3.1.2 вид:		Запрещение регистрации
3.1.2 дата государственной регистрации:		29.11.2019
3.1.2 номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/016/2019-2
3.1.2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 29.11.2019
3.1.2 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2 основание государственной регистрации:		

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

ст №: ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

дастровый номер:		66:58:2601001:183
3.1.3 вид:		Запрещение регистрации
3.1.3 дата государственной регистрации:		16.09.2019
3.1.3 номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/016/2019-1
3.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.09.2019
3.1.3 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.3 основание государственной регистрации:		
3.1.4 вид:		Запрещение регистрации
3.1.4 дата государственной регистрации:		27.04.2021
3.1.4 номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/127/2021-13
3.1.4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
3.1.4 основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №822814415/6663 с 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ
3.1.5 вид:		Запрещение регистрации
3.1.5 дата государственной регистрации:		24.11.2020
3.1.5 номер государственной регистрации:		66:58:2601001:183-66/127/2020-6
3.1.5 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.5 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
3.1.5 основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №197423919/6602 с 10.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

лид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

астровый номер: 66:58:2601001:183

6.1 6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/132/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №24186095 2/660 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
6.1 7.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №24400253 2/660 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
6.1 8.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №24886642 2/660 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

от № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396867163

дастровый номер:	66:58:2601001:183

3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:183-66/132/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №203380219/6602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
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:		
Правопритязания 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

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П.

полное наименование органа регистрации прав

Разд

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра ижимости

мещение

(по объекту недвижимости)

от № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396926691

дастровый номер:	66:58:2601001:206

мер кадастрового квартала:	66:58:2601001
та присвоения кадастрового номера:	28.02.2014
ее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-16/023/2005-089
рес:	Свердловская область, г Первоуральск, пос.Канал, д. 24-25.
ощадь:	100.7
значение:	Жилое помещение
именование:	Жилое помещение
мер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-сто:	Этаж № 1
д жилого помещения:	данные отсутствуют
дастровая стоимость, руб.:	2136758,34

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

ст № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
.06.2021 № 99/2021/396926691			
дастровый номер:		66:58:2601001:206	

дастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах горых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
дастровые номера объектов недвижимости, из которых разован объект недвижимости:	данные отсутствуют
дастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в состав едприятия как имущественного комплекса:	
ведения о включении объекта недвижимости в состав единого движимого комплекса:	
лы разрешенного использования:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов льтурного наследия:	данные отсутствуют
ведения о кадастровом инженере:	

ные отсутствуют

ведения об отнесении жилого помещения к определенному ду жилых помещений специализированного жилищного нда, к жилым помещениям наемного дома социального пользования или наемного дома коммерческого пользования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ст № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
.06.2021 № 99/2021/396926691			
дастровый номер:		66:58:2601001:206	

тус записи об объекте движимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
обые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
лучатель выписки:	Верцило Сергей Алексеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

мещение

ст № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

1.06.2021 № 99/2021/396926691

дастровый номер: 66:58:2601001:206

Правообладатель (правообладатели):	1.1	Печаева Инесса Сергеевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 66-66-16/688/2014-81 от 12.11.2014
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:		Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:		27.04.2021
номер государственной регистрации:		66:58:2601001:206-66/127/2021-13
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №822814415/6663 от 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ
3.1.2. вид:		Залог в силу закона
дата государственной регистрации:		12.11.2014
номер государственной регистрации:		66-66-16/688/2014-82
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 242 (двести сорок два) месяца
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 05.11.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П

(наименование органа)

ст № ___ Раздел 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396926691

дастровый номер:		66:58:2601001:216
3.1.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.09.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/016/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.11.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/016/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №197423919/660 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

(на объект недвижимости)

ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

3.06.2021 № 99/2021/396926691

дастровый номер:		66:58:2601001:206
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	09.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/132/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №241860952/660 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.7	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №248866422/660 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.8	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №201790275/6602 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ст № Раздела 1	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

.06.2021 № 99/2021/39692691

Кадастровый номер:	66:58:2601001:206	
3.1.9	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.03.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/132/2021-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №2033802196602 от 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
3.1.10	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.12.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:206-66/127/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №24400253216601 от 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
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:		
Правопритязания 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.

полное наименование органа регистрации прав

Раздел

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра движимости:

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396923678

дастровый номер: 66:58:2601001:115

мер кадастрового квартала:	66:58:2601001
та присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
ее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 20142_01_0001_51-07, Инвентарный номер: 20142\01\0003\51-07, Условный номер: 66-66-16/102/2010-052
рес:	Свердловская область, г. Первоуральск, поселок Канал, улица Канал, дом 25
ощадь, м²:	171
значение	Жилой дом
именование:	Жилой дом
личество этажей, в том числе подземных этажей:	2
стериал наружных стен:	Рубленые
д ввода в эксплуатацию по завершении оительства:	данные отсутствуют
д завершения строительства:	2010
дастровая стоимость, руб.:	3959730.83

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396923678

дастровый номер: 66:58:2601001:115

1.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	16.09.2019
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/010/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
1.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	27.04.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2021-43
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №82281441 5/6663 с 12.04.2021, Екатеринбургское СО по ВАШ
1.5	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	24.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №1974239 19/6602 с 16.11.2020, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга

государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

вид объекта недвижимости

ет № ___ Раздел 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

06.2021 № 99/2021/396923678

кастровый номер:		66:58:2601001:115
3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №248866422/6601 от 10.02.2021, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.02.2021
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №201790275/6602 от 18.02.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
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:		
Правопритязания 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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

основании запроса от 03.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра
движимости:

вые

вид объекта недвижимости

ст № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

.06.2021 № 99/2021/396923678

дастровый номер:	66:58:2601001:115

дастровые номера иных объектов недвижимости, в еделах которых расположен объект недвижимости	66:58:2601001:17
дастровые номера помещений, машино-мест, положенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
дастровые номера объектов недвижимости, из торых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
дастровые номера обрабованных объектов движимости:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в состав едприятия как имущественного комплекса:	
ведения о включении объекта недвижимости в состав ного недвижимого комплекса:	
дастровый номер земельного участка, если входящие остав единого недвижимого комплекса объекты движимости расположены на одном земельном астке	данные отсутствуют
ды разрешенного использования:	данные отсутствуют
ведения о включении объекта недвижимости в реестр ъектов культурного наследия:	данные отсутствуют
ведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
атус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
собые отметки	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные» Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют
лучатель выписки:	Вершков Сергей Алексеевич

сударственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

ение				
	вид объекта недвижимости			
ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
.06.2021 № 99/2021/396923678				
дастровый номер:		66:58:2601001:115		
Правообладатель (правообладатели):		1.1 Нечаева Инесса Сергеевна		
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1 Собственность, № 66-66-16/688/2014-59 от 12.11.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1	вид:	Залог в силу закона		
	дата государственной регистрации:	12.11.2014		
	номер государственной регистрации:	66-66-16/688/2014-60		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 (двести сорок два) месяца		
	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 05.11.2014		
3.1.2	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	29.11.2019		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/016/2019-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:			
сударственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

	вид объекта недвижимости			
ст № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
.06.2021 № 99/2021/396923678				
дастровый номер:		66:58:2601001:115		
.1.6	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	09.11.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/132/2020-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №241860952/6601 02.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
.1.7	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	27.03.2021		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/132/2021-12		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №203380219/6602 24.03.2021, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга		
.1.8	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	03.12.2020		
	номер государственной регистрации:	66:58:2601001:115-66/127/2020-9		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №244002532/6601 29.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбурга		
сударственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750364

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: г. Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1216 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, участок №25

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:17

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/688/2014-83

Государственный регистратор: / Аракаева Г. Ш. /

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750364

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750359

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 171 кв.м. Инвентарный номер: 20142\01\0003\51-07. Литер: Б. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, д. 25.

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:115

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/688/2014-59

Государственный регистратор: / Аракаева Г. Ш. /

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750359

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750360

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Часть жилого дома (помещения №7-11), назначение: жилое. Площадь: общая 100.7 кв.м. Этаж: 1. Номера на поэтажном плане: 7-11.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Первоуральск, п.Канал, д. 24-25.

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:206

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/688/2014-81

Государственный регистратор: / Аракаева Г. Ш. /

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750360

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750363

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Беседка, назначение: нежилое. Площадь: общая 40 кв.м. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, д. 25

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:184

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/688/2014-67

Государственный регистратор: / Аракаева Г. Ш.

КОПИЯ ВЕРНА:
ЗАТУХИНА Я.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750363

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750362

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 53 кв.м. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, д. 25

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:183

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/688/2014-72

Государственный регистратор: / Аракзева Г. Ш.

КОПИЯ ВЕРНА
БАТУХТИНА Н.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750362

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 750361

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 12.11.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Нечаева Инесса Сергеевна, дата рождения: 21.07.1982 г. Место рождения: Свердловская обл., г. Качканар. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №728025, дата выдачи 17.01.2003 г. Орган, выдавший документ: Качканарский ГОВД Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, дом №8, кв. 15.

Вид права: собственность

Объект права:
Баня, назначение: нежилое. Площадь: общая 77 кв.м. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская обл., г. Первоуральск, п. Канал, д. 25

Кадастровый (или условный) номер:
66:58:2601001:182

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-16/68/2014-77

Государственный регистратор: / Аракелова Г. Ш. /

КОПИЯ ВЕРНА:
БАТУХТИНА Н.В.
14 НОЯ 2014

66 АЖ 750361

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки: **Описание объекта оценки** (если для объекта характеристика не актуальна - строка может быть скрыта)	*(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)* **Характеристика**	
	Заполняется сотрудником Банка	***Корректность данных проверяется Оценщиком после проведения осмотра и изучения документов на объект оценки***
Общая информация		
Наименование объекта оценки *(согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта).*	*объект 1:Жилой дом, общей площадью 171 кв.м.,* *объект 2:часть жилого дома, общей площадью 100,7 кв.м.,* *объект 3: беседка, общей площадью 40,0 кв.м.,* *объект 4:гараж, общей площадью 53кв.м.* *объект 5: баня, общей площадью 77,00кв.м.* *объект 6: земельный участок, общей площадью 1216 кв.м.*	
Адрес расположения объекта оценки *(согласно правоустанавливающей документации)*	*Свердловская область, г. Первоуральск, п. Канал, д. 25*	
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей *(при наличии)*		
Дополнительная информация для объекта оценки - нежилая недвижимость, жилые дома, земельные участки		
Имущественные права на здание, строение, сооружение и его составные части *(при наличии)* с указанием используемых правоустанавливающих документов		
Имущественные права на земельный участок(ки) с указанием используемых правоустанавливающих документов		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	*ипотека Банка ВТБ (ПАО)*	
Назначение объекта(ов) *(по документу, фактическое использование, % используемой площади от общей площади)* *		
Справочная информация о наличии помещений общего пользования, технических помещений**		

Наличие коммуникаций, тип, права на пользование коммуникациями* *(Прямой договор с энергетической компанией/договор с другими*		
Наличие прав пользования на подъездные пути*		
Оцениваемые здания, строения, сооружения не выходят за границы оцениваемого земельного участка		
Оцениваемые права:	*право собственности*	
Цель оценки:	*принятие управленческих решений*	
Вид определяемой стоимости:	*рыночная и ликвидационная стоимости*	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	*Обращение взыскания на Объект (-ы) оценки*	
Дата оценки:**	*« » _____ 20 г*	
Срок проведения оценки*:**	*с «19» ноября 2021г. по «23» ноября 2021г.*	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика****	*« » _____ 20 г*	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается , рублей РФ*****	*9000 рублей*	
Осмотр объекта	*Внешний осмотр, осмотр внутренних помещений объекта, к которым есть доступ*	
Контактная информация для организации осмотра	***кл-т Нечаева Инесса Сергеевна тел 8908-631-23-07*** *представитель Банка ВТБ (ПАО) Коломонова Виктория Ивановна 89097001537*	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	*в случае не предоставления доступа в залоговое помещение, состояние отделки считать: требующее косметического ремонта. Коммуникации: электричество- центральное; водоснабжение - автономное; канализация - автономное; газоснабжение- центральное, теплоснабжение - автономное.*	
Дополнительная информация по объекту оценки		
Представитель Банка ВТБ (ПАО) _____		
(ФИО, должность)		подпись
«18» ноября2021года		

Документы оценщика

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Миловидов
(фамилия)
Максим Викторович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
«16» ноября (дата рождения) 1988 г. - (национальность)
г. Тюмень
(место рождения)
и Долгих
(фамилия)
Анастасия Алексеевна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
«23» сентября (дата рождения) 1995 г. - (национальность)
г. Тюмень
(место рождения)
заключили брак 6 сентября 2019 г.
(число, месяц, год),
о чем 2019 года сентября месяца 6 числа
составлена запись акта о заключении брака № 12019972000170452900 9

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Миловидов
жене Миловидова
Место государственной регистрации 97200017 Комитет ЗАГС административного
(код и наименование органа, которым произведена
департамента Администрации города Тюмени
государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 97200017 Комитет ЗАГС административного
(код и наименование органа, которым выдано свидетельство
департамента Администрации города Тюмени
о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи «6» сентября 2019 г.

Руководитель (уполномоченный работник) Ю.А. Павлова

I-ФР № 850967

Гознак, МПФ, Москва, 2018, «Б»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021366-1 « 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миловидовой Анастасии Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 11 » июня 2024 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/01450/0

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7591R/776/01450/0 (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 Миловидова Анастасия Алексеевна**
Местонахождение: г. Тюмень, ул. Пермякова, д.20, корп.1, кв.24.

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 «11» декабря 2020г. и действует до «10» 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»
_____ /Чечулина А.Л./

Страхователь:
_____ /Миловидова А.А./

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

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатно) • (495) 788-0-999 • Генеральная Лицензия России СИ № 2239 от 03.08.2015 г.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Долгих
Анастасия Алексеевна

Паспорт выдан: Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Зарегистрирована: г. Тюмень, ул. Пермякова, д.20, корп.1, кв.24

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № **1019**
Дата выдачи: **06 февраля 2018 г.**

"Деловой Союз Оценщиков"

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/776/02378/1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/02378/1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Ассоциация Алко»
Местонахождение: 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
ИНН: 7203391553

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей.**
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с **«30» ноября 2021** г. и действует до **«29» ноября 2022 г.** включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Суворова Н.В./
мп

Страхователь:
_____/Долгих А.В./
мп

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «23» ноября 2021 г.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788 0 999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 23.01.2017 г.

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 06.09.2016

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Свидетельство **№ 289**
Дата выдачи: **04 августа 2005**

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

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000565

Настоящий диплом выдан Долгих Анастасии Алексеевне

в том, что он(а) с 01 ноября 2016 г. по 28 июня 2017 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 28 июня 2017 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Долгих Анастасии Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Регистрационный номер 28.09-1117

Город Тюмень год 2017