



ООО «Ассоциация АЛКО»
620075 г. Екатеринбург, ул. Горького, 39
оф. 106
☎ (343) 287-54,71, (950) 540 23 -00
www.consalko.ru ekb@consalko.ru

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

ОТЧЕТ № 942-Ф/2022

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3,
кв. 236**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г
Екатеринбург, ул Патриотов, д 6 к 3, кв 236**

Дата определения стоимости: 04.03.2022

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"

Дата составления: 04.03.2022

Екатеринбург • 2022



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	19
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	19
7.2	Основные понятия и терминология.....	19
7.3	Выбор подходов к оценке.....	20
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	22
8.1	Выбор объектов-аналогов	22
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	24
8.3	Обоснование корректировок	25
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	29
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	31
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	34
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	35
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	36
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	44
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	52

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 71,60 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 71,60 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236 Кадастровый/условный номер: 66:41:0502046:997
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация Задание
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 12.01.2022
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	04.03.2022
Период проведения оценки	С 04.03.2022 по 04.03.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства,

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Ассоциация Алко", ИНН 7203391553, ОГРН 1167232077077 от 02.08.2016
Место нахождения Исполнителя	625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
Почтовый адрес Исполнителя	620075 г. Екатеринбург, ул. Горького, 39 офис 106
Банковские реквизиты Исполнителя	Наименование обслуживающего банка: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк России, г.Тюмень. Расчетный счет: 40702810167020100711 Корреспондентский счет: 30101810800000000651 БИК 047102651
Контактная информация	Тел./факс (343) 2875471, (950) 5402300, (3452) 257960, email: ekb@consalko.ru, info@consalko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №7591R/776/02378/1, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 23.11.2021, срок действия: с 30.11.2021 по 29.11.2022.
Оценщик	Долгих Алексей Сергеевич Местонахождение: 620075, г.Екатеринбург, ул.Горького 39, оф.106 Трудовой договор: № 18/2013 от 10.10.2013 E-mail: asd@consalko.ru Номер контактного телефона: +7 992-029-94-01
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 552403348926 от 17.02.2017 г., ЧОАНОВО "Омский региональный институт"
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.09.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №026433-1 от 28.07.2021 г. Дата выдачи аттестата: 28.07.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 09.02.2018, дата выдачи св-ва 09.02.2018, номер в реестре СРО 2487
Сведения о страховом полисе Оценщика	Альфа Страхование, страховой полис №7591R/776/500560/212, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 07.12.2021, срок действия полиса: с 15.12.2021 по 14.12.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 71,60 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Патриотов, д 6 к 3, кв 236
Кадастровый/условный номер	66:41:0502046:997
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей реализации
Правообладатели оцениваемого имущества	Онца Сергей Евгеньевич, Право собственности, дата получения права: -; Онца Екатерина Валерьевна, Право собственности, дата получения права: -
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	04.03.2022
Дата оценки	04.03.2022
Период проведения оценки	С 04.03.2022 по 04.03.2022
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от -
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 920 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 920 000 (четыре миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 140 000 (четыре миллиона сто сорок тысяч) рублей

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

Оценщик

Долгих Алексей Сергеевич

Черданцев Сергей Сергеевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 11-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236, кадастровый/условный номер 66:41:0502046:997.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Средняя

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2015
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	6 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	01.034.11-8.2- AP
Тип перегородок	Железобетонные плиты
Этажность дома	11

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

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	11
Количество квартир на этаже	Нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	71,60 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	На улицу / -
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	+
Противопожарная безопасность	-
Дополнительные удобства	-

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	нет данных	
Сантехника/состояние	нет данных/нет данных	
Обустройство кухни	нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	-

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

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Онца Сергей Евгеньевич, Право собственности, дата получения права: -; Онца Екатерина Валерьевна, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

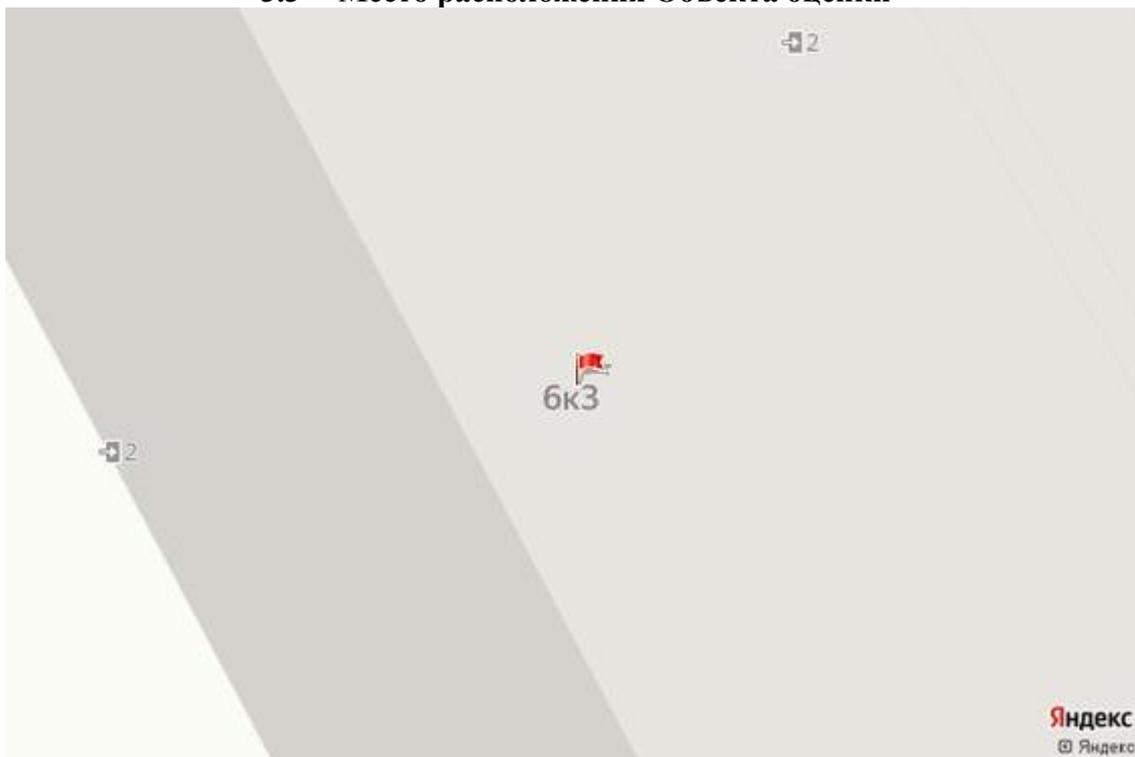
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	113	7	6%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 6%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Патриотов, 6 к 3, 236	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фотографии



2. Фотографии



3. Фотографии



4. Фотографии



5. Фотографии



6. Фотографии



8. Фотографии

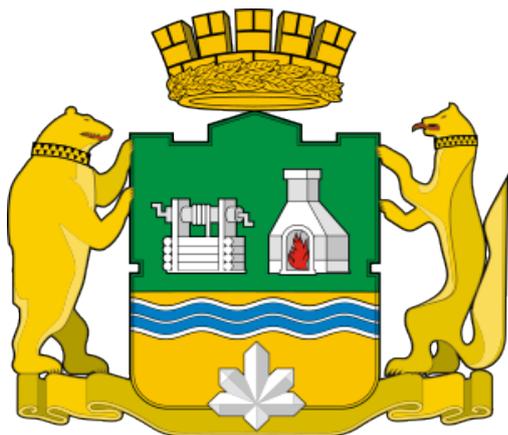


7. Фотографии



9. Фотографии





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

Объем вторичного рынка недвижимости в Екатеринбурге за 4 квартал 2021 года не сократился. На ценообразование в данном сегменте недвижимости влияют различные факторы, основополагающим из которых является расположение квартиры. Наиболее оптимальным по данному критерию является второй ценовой пояс, в котором дорожное движение более свободное, и в то же время удобная транспортная развязка, позволяющая без проблем добраться в любую точку города. Также данный пояс обладает более низкой ценой на квартиры. Благодаря данным факторам он является лидером по количеству предложения квартир – 38,74%. Далее следует первый ценовой пояс – 25,42%. Самое небольшое количество предложения – у центра и у четвертого ценового пояса, 4,84% и 5,81% соответственно. Это связано с тем, что четвертый ценовой пояс имеет крайне невыгодное расположение, недостаточно развитую инфраструктуру и, в основном, представлен достаточно старыми домами. Центр же отличается самой высокой ценой на квартиры.

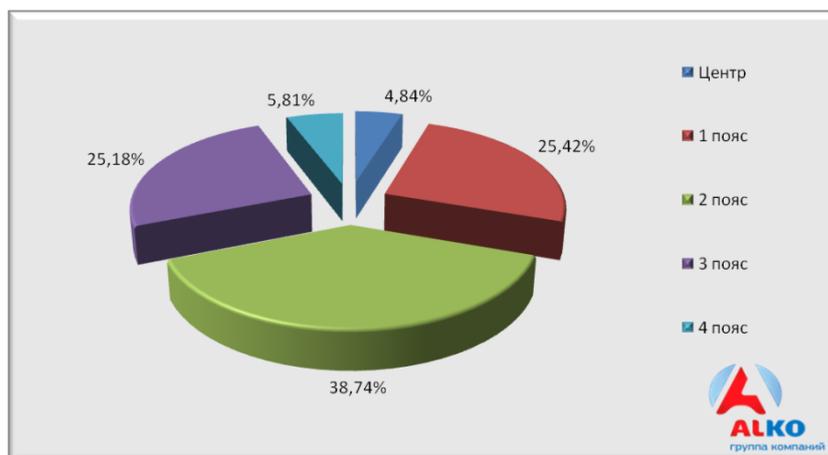


Рис. 1.1. Структура количества предложения квартир на вторичном рынке с распределением по ценовым поясам, 4 квартал 2021 г.

Средневзвешенная стоимость квартир ожидаемо и закономерно расположилась строго по градации ценовых поясов, начиная от центра (118 734 руб./кв.м) и заканчивая четвертым поясом (60 405 руб./кв.м).



Рис. 1.2. Распределение средневзвешенной стоимости предложения квартир на вторичном рынке с выделением по ценовым поясам, 4 квартал 2021 г.

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

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

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

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

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

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

Источник: ООО "Ассоциация Алко"

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

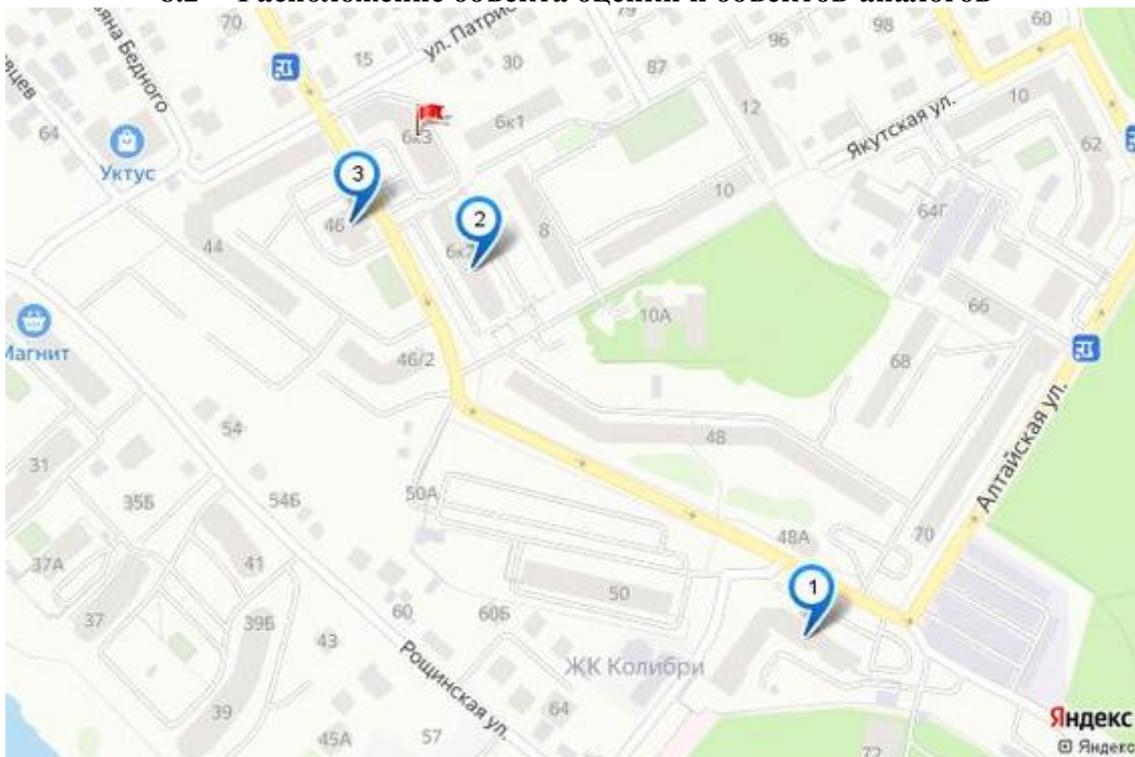
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Екатеринбург, Рощинская, 72а	Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2	Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2	Екатеринбург, Рощинская, 46
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/74785093/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/267726169/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/267760256/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/74874117/
Контактная информация	Мария Александровна +7 958 703-25-52	+7 958 703-27-50	+7 958 703-27-50	+7 958 718-59-52
Цена предложения, руб.	6 180 000	6 250 000	6 170 000	6 500 000
Цена за 1 кв. м, руб.	81 963	63 971	64 204	76 471
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Монолит
Этаж	3/10	3/10	10/10	9/18
Площадь, кв. м	75,40	97,70	96,10	85,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Патриотов, 6 к 3, 236	Объект оценки
1	Екатеринбург, Рощинская, 72а	2
2	Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2 Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2	3, 4
3	Екатеринбург, Рощинская, 46	5

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

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

Корректировка на материал стен дома.

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

Корректировка на этаж.

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

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на местоположение.

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

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -8000	от -11000	от -13000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -5000	от -8000	от -10000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -3000	от -6000	от -8000
Хорошее состояние	от 8000	от 5000	от 3000	от 0	от -3000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 11000	от 8000	от 6000	от 3000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 13000	от 10000	от 8000	от 5000	от 2000	от 0

Описание ремонтных работ

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

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

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

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

4 918 920 (четыре миллиона девятьсот восемнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Свердловская, Екатеринбург, Патриотов, 6 к 3, 236	Екатеринбург, Рошинская, 72а	0,0%	Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2	0,0%	Екатеринбург, ул. Патриотов, 6к2	0,0%	Екатеринбург, Рошинская, 46	0,0%
Цена предложения, руб.	—	6 180 000		6 250 000		6 170 000		6 500 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	81 963		63 971		64 204		76 471	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	79 504		62 052		62 278		74 176	
Тип дома (материал стен)	Монолит	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	11	3/10	0,0%	3/10	0,0%	10/10	0,0%	9/18	0,0%
Площадь, кв. м	71,60	75,40	0,0%	97,70	5,0%	96,10	5,0%	85,00	2,0%
Общая процентная поправка		-3,0%		2,0%		2,0%		-1,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-4 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-2 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-2 000	Хорошее состояние	-4 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		75 504		63 251		63 488		71 706	
Весовые коэффициенты		0.2727		0.2424		0.2424		0.2425	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								68 700	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								4 918 920	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 918 920	1,0	4 920 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236, составляет: 4 920 000 (четыре миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

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

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

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,28% (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	4 920 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,28
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 140 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236, составляет: 4 140 000 (четыре миллиона сто сорок тысяч) рублей

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

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

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

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

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

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;
- Задание;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



г. Тюмень, Россия

«07» декабря 2021 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/500560/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/500560/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Долгих Алексей Сергеевич
Россия, г. Омск, ул. Энтузиастов, д. 15, кв. 32
ИНН: 550113385082
- СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
ИНН: 7713056834 КПП: 720302002
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00.00 часов «15» декабря 2021 г. по 24.00 часов «14» декабря 2022 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.
8.2. 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 настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

АО «АльфаСтрахование»



Начальник отдела Внес корпоративных продаж Тюменского филиала Уральского регионального центра

Суворова Наталья Васильевна

ф.и.о.

Доверенность № 2465/21N от 01.03.2021 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Матушкина Наталья Эдуардовна
Тел. 8 (3452) 538-351 – 746752, электронная почта: KostylevaNE@alfastrah.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ

Долгих Алексей Сергеевич

ф.и.о.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026433-1

« 28 » июля 20 21г.

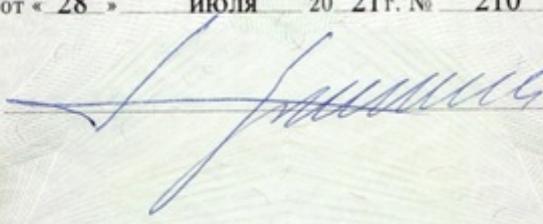
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Долгих Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПИРОС», Москва 2021 г., № 73 № 484



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
опекунов!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.02.2018 г.

Дата составления выписки 09.02.2018 г.

Президент



А.В. Каминский

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

552403348926

Документ о квалификации

Регистрационный номер

082

Города
Омск

Дата выдачи

17 февраля 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

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

принял(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОАНО ВО «ОМРИ»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

26 ноября 2016 г.

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии
профессор
Сергей Сергеевич

[Handwritten signature]



Общество с ограниченной
ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

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

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

Доверенность № 10/2021

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

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

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

Подпись Черданцева Сергея Сергеевича удостоверяю.

Директор ООО «Ассоциация АЛКО»



А.В. Долгих

**ПОЛИС 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.

дубликат
от 06.09.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005

Генеральный директор



А.И. Вяселева

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 1 of 7

ФГИС ЕГРН							
полное наименование органа регистрации имущества							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости							
На основании запроса от 11.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2022 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:							
Листов 1							
Помещение							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № _____	Раздела 1 _____						
Всего листов раздела 1: _____							
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
12.01.2022 № 99/2022/442567657							
Кадстровый номер: 66-41-0502046-997							
Номер кадастрового квартала:	66-41-0502046						
Дата присвоения кадастрового номера:	04.02.2016						
Ранг присвоенный государственной учетной книге:	данные отсутствуют						
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриотов, д. 6, корп. 3, кв. 236						
Площадь:	71,6						
Назначение:	Жилое помещение						
Назначение:	Жилое помещение						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 11						
Вид жилого помещения:	Квартира						
Кадастровая стоимость, руб.:	4649689,97						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор полное наименование должности</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН ИНДИВИДУАЛ, ФИЛИАЛ</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> </table>		Государственный регистратор полное наименование должности		ФГИС ЕГРН ИНДИВИДУАЛ, ФИЛИАЛ	М.П.		
Государственный регистратор полное наименование должности		ФГИС ЕГРН ИНДИВИДУАЛ, ФИЛИАЛ					
М.П.							

https://rosreestr.gov.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.che... 12.01.2022

Право собственности/ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 7

Помещение				
Лист №	Раздела 1			
12.01.2022 № 99/2022/442567657				
Кадастровый номер:	46:41:0502046-997			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	46:41:0502046-858			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере:	Габдыкова Светлана Геннадьевна №66-12-366			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищному комплексу или жилищно-коммунальному комплексу, к жилищному комплексу социального использования или жилищно-коммунальному комплексу:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор	полное наименование должности	М.П.	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

https://rosreestr.gov.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.che... 12.01.2022

Право собственности/ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 7

Помещение		
<small>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости</small>		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
12.01.2022 № 99/2022/442567657		
Кадастровый номер:	06:41:0802046-997	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Веринко Сергей Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полюс наименования должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.gov.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.che... 12.01.2022

Право собственности/ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 4 of 7

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

Лист 2

Помещение	
Лист № 12.01.2022	Раздел 2
№ 99/2022/442567657	№ 99/2022/442567657
Кадастровый номер:	66:41:0502046-997
1. Правообладателя (правообладатели):	1.1. Юнов Сергей Евгеньевич, Юнов Екатерина Валерьевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Совокупная собственность, № 66:41:0502046-997-66/001/2018-5 от 03.12.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	3.1.1.
вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	03.12.2018
номер государственной регистрации:	66:41:0502046-997-66/001/2018-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 182 месяца с даты предоставления предмета
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ПТБ (публично-акционерное общество), ИНН: 7702070139
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры от 29.11.2018
3.1.2.	3.1.2.
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	04.06.2021
номер государственной регистрации:	66:41:0502046-997-66/199/2021-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (решение №182864119/6647 от 28.05.2021, Решение РосСП

Государственный регистратор		ФГУК ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.gov.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.che... 12.01.2022

Право собственности/ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 5 of 7

Полюс		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:
12.01.2022 № 99/2022/442567657		
Кадастровый номер:	66:41:0502046:997	
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	11.10.2021	
номер государственной регистрации:	66:41:0502046:997-66/199/2021-9	
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 (рбГ №260921322/607 от 08.10.2021, Чкаловское РОСП г. Екатеринбург)	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.gov.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.che... 12.01.2022

Техническая документация

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	2
--------	--	---------------	---

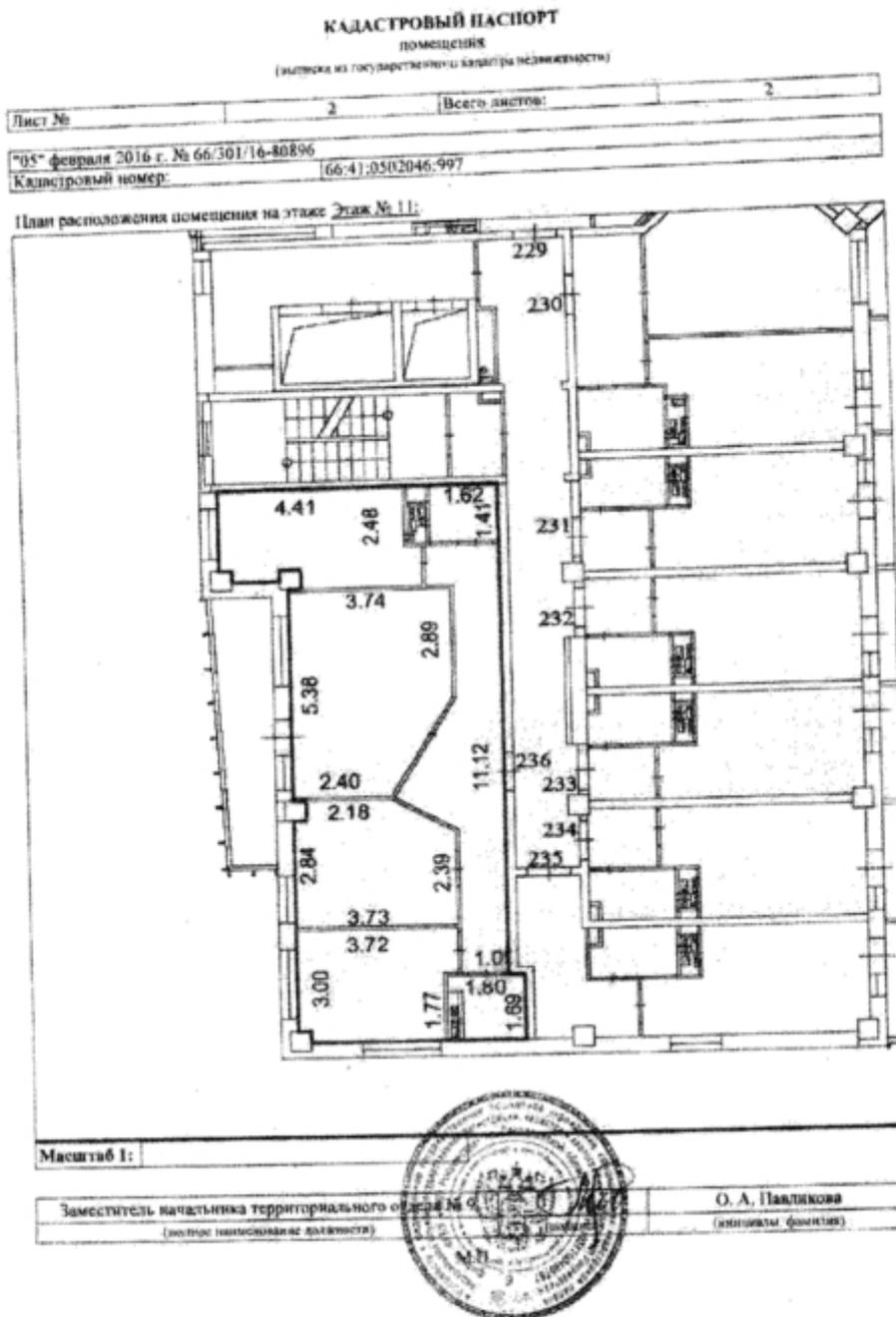
"05" февраля 2016 г. № 66/301/16-80896	
Кадастровый номер:	66:41:0502046-997
Номер кадастрового квартала:	66:41:0502046
Предшущие номера:	---
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	04.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0502046:858
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 11
3	Площадь помещения:	71.6
4	Адрес (описание местоположения):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Патриотов, д 6, корп 3, кв 236
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартиры (комната, комнаты)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	113301.27
9	Сведения о правах: ---	
10	Особые отметки: ---	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: ---	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Гильдия Светлана Геннадьевна, 66-12-566, ООО "Агентство правового и технического обслуживания недвижимости "Профессионал", 29.12.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	---
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	---
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в государственном кадастре недвижимости	---
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания с помещением): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Заместитель начальника территориального отдела (полное наименование должности)	О. А. Падлюкова (инициалы, фамилия)
---	--

КП.2



Задание

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
№ 6/н от 04.03.2022 г.

Задание на оценку

Объект оценки: <i>(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)</i>		
<p>Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правостанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)</p>	<p>Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):</p>	<p>Имущественные права на объект оценки</p>
<p>Квартира, общей площадью 71,6 кв.м.</p>	<p>Адрес (местоположение): Свердловская область, Г. Екатеринбург, ул. Патриотов д.6 корп. 3 кв.236</p>	<p>право собственности</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>принятие управленческих решений / внесудебная реализация залогового имущества / определение первоначальной продажной стоимости имущества судом / определение первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / для целей залога</p>	
<p>Вид определяемой стоимости:</p>	<p>Рыночная стоимость</p>	
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</p>	<p>Установление первоначальной стоимости для торгов в рамках процедуры банкротства</p>	
<p>Дата оценки*:</p>	<p>«04» марта 2022 г.</p>	
<p>Срок проведения оценки:**</p>	<p>с «04» марта 2022 г. по «10» марта 2022 г.</p>	
<p>Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***</p>	<p>«10» марта 2022 г.</p>	
<p>Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ****</p>	<p>2 700,00 рублей</p>	
<p>Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)</p>	<p>Онци Сергей Евгеньевич</p>	
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</p>	<p>Оценка объекта (ов) оценки проводится с проведением внешнего осмотра, осмотр внутренних помещений объекта, к которым есть доступ.</p>	
<p>Дополнительная информация по объекту оценки</p>	<p>В случае не предоставления доступа в залоговую квартиру, состояние отделки считать: среднее, требуется проведение ремонта</p>	

Представитель Банка ВТБ (ПАО)



В.А.Волков

04.03. 2022

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 2

ekaterinburg.n1.ru/view/74785093/ 🗨️ 📷 📄

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

NI Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - 👤 Личный кабинет [Добавить объявление](#)

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



👁️ В избранное 🏠 Поселиться 📍 Показать 🖨️ Напечатать 🔔 Следить за ценой

Продам 3-к, Рошинская, 72а
7 фев 🏠 Обн. вчера 🏠 85

6 180 000 Р
81 963 Р/м²
от 47 220 Р/мес в ипотеку



ул. Рошинская - мкр-н Улус - Чкаловский район - Екатеринбург

75 м²
общая

42 м²
жилая

11 м²
кухня

3 из 10
этаж

2007
год сдачи

Агентство недвижимости
Уральский Дом Недвижимости
105 объявлений
Мария Александровна
+7 958 703-25-52

📞 Звонить, Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

🚫 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Квартира	Общая площадь	75,4 м²	Дом - Рошинская, 72а	Год постройки	2007 г.
	Жилая площадь	42 м²		Этаж	3 из 10
	Кухня	11,2 м²		Материал дома	кирпич
	Количество лоджий	1	Все квартиры в этом доме		

ЭТО ТО, ЧТО НУЖНО! Продается очень хорошая, теплая, светлая трехкомнатная квартира. Квартира находится в кирпичном доме, в это гарантия хорошей звуко-теплоизоляции, надежности, долговечности и экологичности. Дом 2007 года, спецпроект, застройщик "Кронверк", материал стен кирпич (толщина стен 60 см). Дворовая территория закрыта, без машин (допускается въезд только спец-техники), хорошая детская площадка. Возле дома конечная остановка

ЭТАЖИ
Агентство недвижимости
ИП в России



Аналог 3

ekt.dial.ru/sale/flat/267760256/

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

вчера, 23:20 855 просмотров, 4 за сегодня

3-комн. квартира, 96,1 м²

Севодловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Патриотов, бк2 На карте

Рейтинг поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

6 170 000 Р +
64 204 €/м²
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 958 703-27-50

СМС и объявления в мобильном приложении доступны не подг. Электронное объявление показан временный номер
Пожалуйста, обратите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставить его после звонка

Агентство недвижимости
Днал
Документы проверены

На ЦИАН 4 года Объекты в работе 83

Рейтор
Александр Викторович

Щапиновская горка, Микрорайон в центре Уктуса
Квартиры с террасами от застройщика

Застройщик ООО «Арктик». Прямые договоры на сайте застройщика и на Циан.ру
Перейти на сайт

Ренессанс
Скидка на КАСКО до 50% для машин старше 1 года!
КАСКО и ОСАГО для молодых и опытных водителей. Закажите в «Ренессанс Страхование».

ПОДРОБНЕЕ RENINS.RU



Планировка 32 фото

96,1 м ² Общая	55,3 м ² Жилая	10,7 м ² Кухня	10 из 10 Этаж	2006 Построен
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------	------------------

Теплая и чистая квартира с хорошим ремонтом!
Квартира готова для проживания и может быть передана в день полных расчетов.
Кухня объединена с гостиной, при желании, можно легко изолировать.
Высокий этаж и прекрасные видовые характеристики!
В квартире ТРИ! Лоджии и два санузла с качественной сантехникой – удобная габаритная.
Все трубы и стояки менялись месяц назад, установлены новые приборы учета воды.
Хорошие соседи, чистый подъезд. Прямо в этом доме магазин "Монетка".
Во дворе детский сад 250, в 2-х минутах ходим к новому современному детскому саду 16, в 5-и минутах ходим к школе 131, всё необходимое рядом!
Один совершеннолетний собственник более 5-и лет, ипотеку и сертификаты приветствуем, рассмотрим любые виды оплаты и обмена и поможем их реализовать!
Без арестов и обременений, в квартире никто не прописан, возможен быстрый вывоз на сделку и передача

Аналог 4

ekb.dian.ru/sale/fat/267726169/

ираный требуется дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления.

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Чкаловский > Улус > улица Патриотов

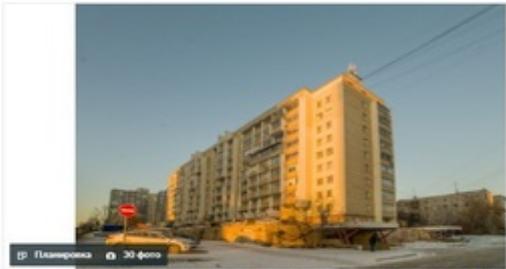
вчера, 23:20 > 615 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 97,7 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Улус, ул. Патриотов, бк2 На карте

В избранное < > < > < > < > < > < >

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)



Планировка > 30 фото

97,7 м ² Общая	56,2 м ² Жилая	11 м ² Кухня	3 из 10 Этаж	2006 Построен
------------------------------	------------------------------	----------------------------	-----------------	------------------

Теплая и чистая квартира с хорошим ремонтом!
Квартира готова для проживания и может быть передана в день полных расчетов.
Кухня объединена с гостиной, при желании, можно легко изолировать.
В квартире ТРИ! Лоджия и два санузла с качественной сантехникой – удобная гладеробня.
Все трубы и стояки менялись месяц назад, установлены новые приборы учёта воды.
Хорошие соседи, чистый подвезд. Прямо в этом доме магазин "Момента".
Во дворе детский сад 250, в 2- минутах ходьбы новый современный детский сад 16, в 5-и минутах ходьбы школа 131, всё необходимое рядом!
Один совершеннолетний собственник более 5-и лет, ипотеку и сертификаты приветствуем, рассмотрен

6 250 000 Р +
63 971 Р/м²

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 703-27-50

СМС и сообщения в мессенджерах действительны не будут! Заинте в объявлении прописан актуальный номер

Попытайтесь, возможно, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе мы не сможем помочь

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ДИАЛ
Документы проверены

На ЦИАН 4 РИЕЛТА
Объекты в работе 83

РИЕЛТОР
Александр Викторович

Проектное СРО за 35 000 руб.
Взносы - 0 р. Специалисты для СРО 0 р. Кэшбек 15 000 р. По акции остал 5 мест.
ПРОЕКТНОЕ-СРО-3А-35-000-РУБ.!

ОКНА ПВХ от 3200 руб – ХИТ ПРОДАЖ!

Аналог 5

ekaterinburg.n1.ru/view/74874117/



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



Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Личный кабинет

Добавить описание

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



Избранное Поделиться Пожаловаться Налечать

Следить за ценой

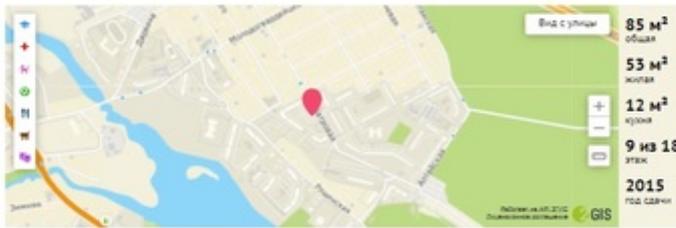
Продам 3-к, Рошинская, 46

25 фев Обл. 2 нар 10 (+1)

6 500 000 Р

76 471 Р/м²

от 49 665 Р/мес в ипотеку



ул. Рошинская - нкр-н Улус - Чкаловский район - Екатеринбург

Квартира

Общая площадь	85 м²
Жилая площадь	53 м²
Кухня	12 м²
Количество лоджий	2

Дом - Рошинская, 46

Год постройки	2015 г.
Этаж	9 из 18
Материал дома	монолит

Все квартиры в этом доме

Застройщик - Рошинский-9, ЖСК. Проектная декларация опубликована на сайте застройщика

Уютная, просторная квартира в современной доме.
Для удобства жильцов: два балкона, велосипеды

Агентство недвижимости

Алексей
38 объявлений
Алексей
+7 958 718-59-52

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не доверялся

Пожаловаться