



**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 № 144-Ф/2022**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г  
Екатеринбург, ул Крауля, д 82, кв 33**

**Дата определения стоимости: 13.01.2022**

**Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)**

**Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)**

**Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"**

**Дата составления: 13.01.2022**

**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 .....	14
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	17
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	18
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	18
7.2	Основные понятия и терминология.....	18
7.3	Выбор подходов к оценке.....	19
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	21
8.1	Выбор объектов-аналогов .....	21
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	23
8.3	Обоснование корректировок .....	24
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....	28
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	33
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	34
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	35
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	43
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	50

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33  Кадастровый/условный номер: 66:41:0303161:299
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Право собственности/ЕГРН Задание
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 22.12.2017
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	13.01.2022
Период проведения оценки	С 13.01.2022 по 13.01.2022
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 (двухкомнатная квартира 42,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Крауля, д 82, кв 33
Кадастровый/условный номер	66:41:0303161:299
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей реализации
Правообладатели оцениваемого имущества	Толчевский Дмитрий Александрович, Право собственности, дата получения права: -
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	13.01.2022
Дата оценки	13.01.2022
Период проведения оценки	С 13.01.2022 по 13.01.2022
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от -
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 620 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>3 620 000 (три миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей</b>
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки</b>	<b>3 050 000 (три миллиона пятьдесят тысяч) рублей</b>

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 двухкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33, кадастровый/условный номер 66:41:0303161:299.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1971
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	43 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Нет данных
Тип перегородок	Железобетонные плиты
Этажность дома	5

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

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	-
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	42,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	26,10 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	6,70 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	16,30
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Во двор и на улицу / -
Высота потолков, м	2,48
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	+
Противопожарная безопасность	-
Дополнительные удобства	-

<b>Инженерное оборудование дома</b>		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	нет данных	
Сантехника/состояние	нет данных/нет данных	
Обустройство кухни	Встроенная	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

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

<b>Юридический статус, согласно представленной документации</b>	
Вид права	Толчевский Дмитрий Александрович, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

<b>Описание планировки Объекта оценки</b>	
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:

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

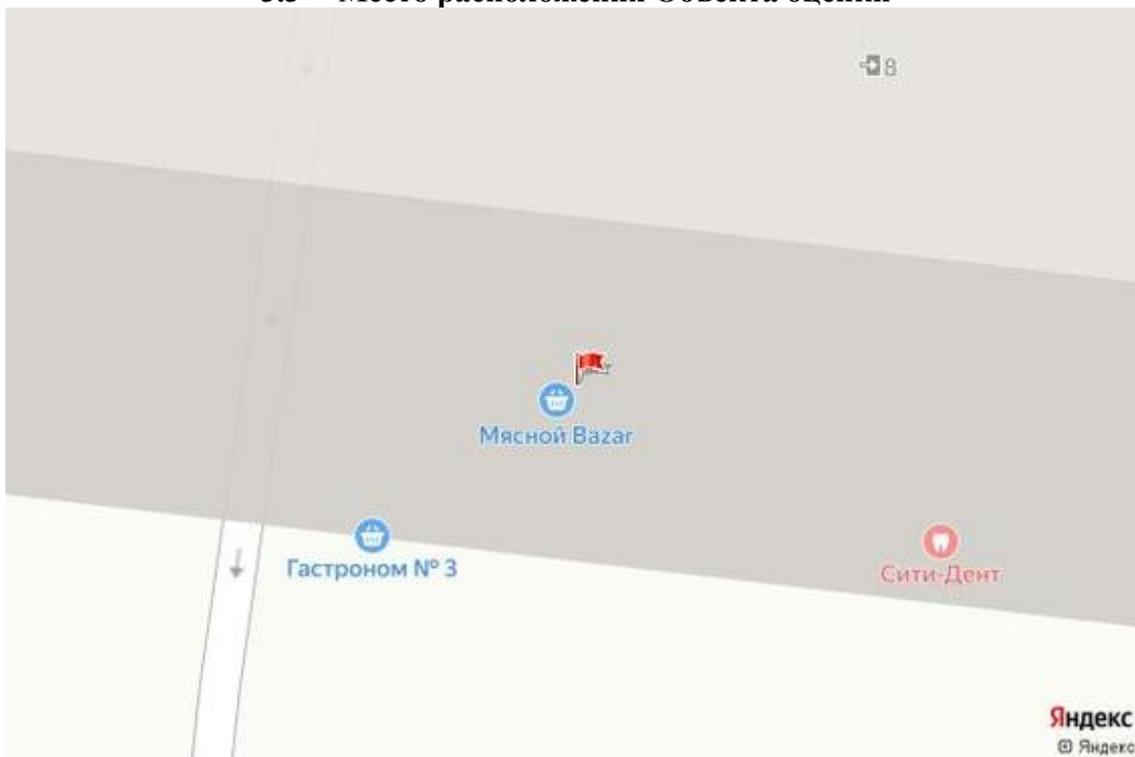
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**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	69	51	43%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 43%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Крауля, 82, 33	Объект оценки

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фотографии



2. Фотографии

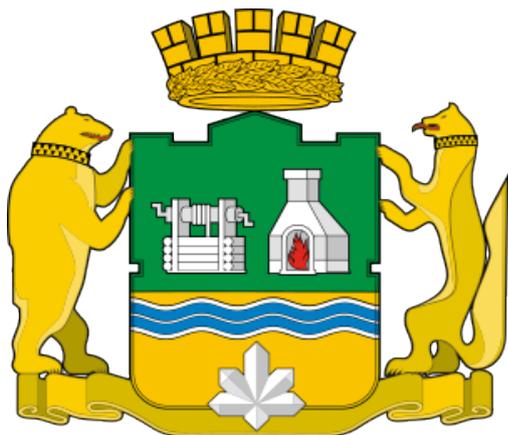


3. Фотографии



4. 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 3 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 – 40,40%. Далее следует третий ценовой пояс – 26,26%. Самое небольшое количество предложения – у центра и у четвертого ценового пояса, 5,05% и 6,06% 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.

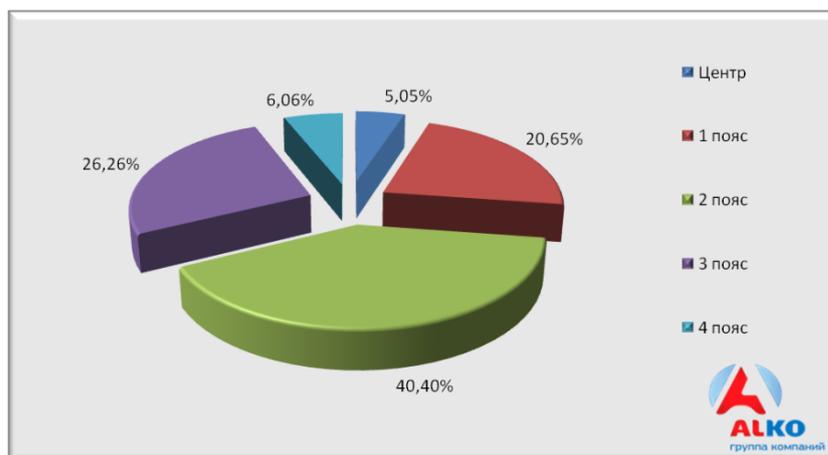


Рис. 1.1. Структура количества предложения квартир на вторичном рынке с распределением по ценовым поясам, 3 квартал 2021 г.

Средневзвешенная стоимость квартир ожидаемо и закономерно расположилась строго по градации ценовых поясов, начиная от центра (115 431 руб./кв.м) и заканчивая четвертым поясом (55 251 руб./кв.м).



Рис. 1.2. Распределение средневзвешенной стоимости предложения квартир на вторичном рынке с выделением по ценовым поясам, 3 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**

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

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

## 6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

**Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации**

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

Источник: ООО "Ассоциация Алко"

### 7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке 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.

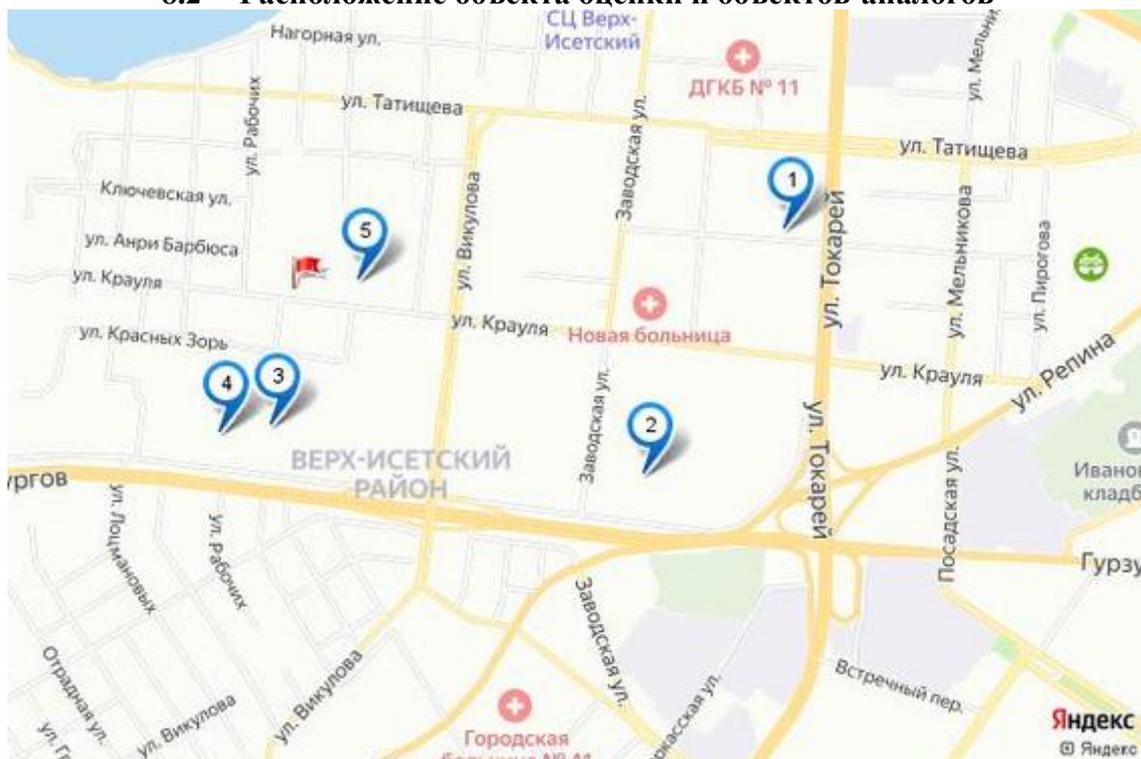
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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	Аналог № 5
Адрес	Екатеринбург, Токарей, 48	Екатеринбург, Металлургов, 8	Екатеринбург, Металлургов, 38	Екатеринбург, Металлургов, 42	Екатеринбург, Крауля, 78
Источник информации	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/74170033/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/74170033/</a>	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/74670141/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/74670141/</a>	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/74223544/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/74223544/</a>	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/74632497/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/74632497/</a>	<a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/74199967/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/74199967/</a>
Контактная информация	Внешний пользователь +7 982 721-08-05	Инна Валерьевна +7 958 607-98-75	Святослав Игоревич +7 958 719-24-29	Ивашенко Сергей +7 967 537-83-64	Ирина Юрьевна 4 объявления +7 958 607-34-99
Цена предложения, руб.	3 750 000	4 000 000	3 599 000	3 980 000	3 980 000
Цена за 1 кв. м, руб.	85 227	91 743	82 357	93 868	89 438
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	5/5	4/5	1/5	5/5	2/5
Площадь, кв. м	44,00	43,60	43,70	42,40	44,50
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

## 8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Крауля, 82, 33	Объект оценки
1	Екатеринбург, Токарей, 48	1
2	Екатеринбург, Metallургов, 8	2
3	Екатеринбург, Metallургов, 38	3
4	Екатеринбург, Metallургов, 42	4
5	Екатеринбург, Крауля, 78	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 7%. В случаях, когда собственниками объектов-аналогов являются юридические лица - застройщики, величину корректировки принимаем равной 0%, так как торг в таких ситуациях, как правило, не ведется.

#### **Корректировка на материал стен дома.**

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

#### **Корректировка на этаж.**

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

#### **Корректировка на общую площадь.**

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

#### **Корректировка на 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<sub>i</sub> – 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:

**3 623 843 (три миллиона шестьсот двадцать три тысячи восемьсот сорок три) рубля.**

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		Аналог № 5	
Адрес	Свердловская, Екатеринбург, Крауля, 82, 33	Екатеринбург, Токарей, 48		Екатеринбург, Metallургов, 8		Екатеринбург, Metallургов, 38		Екатеринбург, Metallургов, 42		Екатеринбург, Крауля, 78	
Цена предложения, руб.	—	3 750 000		4 000 000		3 599 000		3 980 000		3 980 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	85 227		91 743		82 357		93 868		89 438	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	82 670		88 991		79 886		91 052		86 755	
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	2	5/5	0,0%	4/5	0,0%	1/5	3,0%	5/5	0,0%	2/5	0,0%
Площадь, кв. м	42,40	44,00	0,0%	43,60	0,0%	43,70	0,0%	42,40	0,0%	44,50	0,0%
Общая процентная поправка		-3,0%		-3,0%		0,0%		-3,0%		-3,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-1 500	Хорошее состояние	-3 500	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		82 670		88 991		80 857		87 552		86 755	
Весовые коэффициенты		0.2045		0.2045		0.1818		0.2045		0.2047	
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>										<b>85 468</b>	
<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>										<b>3 623 843</b>	

## 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	3 623 843	1,0	3 620 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

*Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, дом 82, кв. 33, составляет: 3 620 000 (три миллиона шестьсот 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 8,60% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

**Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
<b>Среднее</b>	<b>Незначительное</b>	<b>Слабо-эластичный</b>
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
<b>Слабо-эластичный</b>	<b>1,25</b>	<b>0,85</b>
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.	3 620 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,60
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	3 050 000

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. Крауля, дом 82, кв. 33, составляет: 3 050 000 (три миллиона пятьдесят 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):

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Долгих Алексей Сергеевич  
Россия, г. Омск, ул. Энтузиастов, д. 15, кв. 32  
ИНН: 550113385082

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76  
ИНН: 7713056834 КПП: 720302002  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00.00 часов «15» декабря 2021 г. по 24.00 часов «14» декабря 2022 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. 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.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. 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.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

АО «АльфаСтрахование»



Начальник отдела блока 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

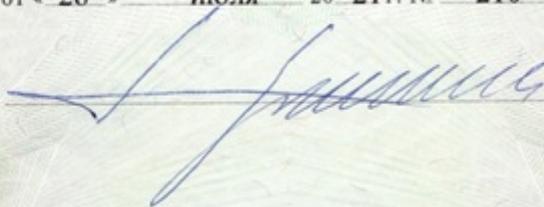
**«Оценка недвижимости»**

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 «СПИДОН», Москва 2021 г., № 73 № 484



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

**Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

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

о том, что

**Долгих Алексей Сергеевич**

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.02.2018 г.

Дата составления выписки 09.02.2018 г.

Президент



А.В. Каминский

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

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

5 5 2 4 0 3 3 4 8 9 2 6

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

Техническая документация

РОССИЯ  
Администрация  
г. Екатеринбурга

БЮРО  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
Заказ № 63610

№ 10 \* мая 2006 г.  
Екатеринбург, ул. Вайнера, 9-а  
тел. 376-42-71  
www.bti.e-burg.ru

У А Д А К Т Э Р И С Т И К А  
К В А Р Т И Р Е

ул. Крауля, д. 82, квартира 33

## 1. Сведения о регистрации дома

Собственник - Муниципальное образование - город Екатеринбург (Постановление Главы города Екатеринбурга " 9 " июня 1997 г. № 418 Екатеринбург [Регистрация ВТИ 27/01/1998] Выписка из реестра муниципальной собственности " 16 " июня 1997 г. № 210453 Екатеринбург [Регистрация ВТИ 27/01/1998] Решение Комитета по управлению городским имуществом " 26 " января 1998 г. № 127 Екатеринбург [Регистрация ВТИ 27/01/1998])

## 2. Характеристика дома

Год постройки	1971
Физический износ	20 %
Материал стен	панели железобетонные
Этажность	5

## 3. Характеристика квартиры по данным обследования на " 17 " марта 2006 г.

Этаж расположения	2
Площадь квартиры	42.40 м.кв
Жилая площадь квартиры	26.10 м.кв
Количество жилых комнат	2
Балкон	2

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута : нет

Примечание | Изменение площади за счет внутренней перепланировки помещ. 5.  
Согласовано | МВК Верх-Исетского района г.Екатеринбурга от 05/05/2006 .

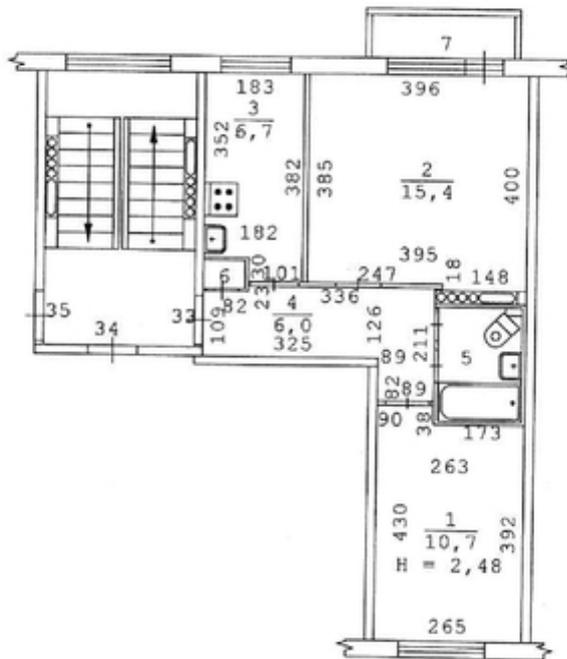
Исполнитель  
Давыдова О.А.

Директор Бюро технической  
инвентаризации

Министерство  
28 ИЮН 2017



ПЛАН ОБЪЕКТА  
Квартира 33  
(выкопировка из поэтажного плана 2 этажа)  
улица Крауля, д.82  
М 1:100



28 NOV 2011

Право собственности/ЕГРН

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел I  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.12.2017				
Кадастровый номер:		66:41:0303161:299		
Номер кадастрового квартала:		66:41:0303161		
Дата присвоения кадастрового номера		04.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Условный номер: 66-66-01/330/2006-587, Инвентарный номер: 12093		
Адрес:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 82, кв. 33		
Площадь, м²		42,4		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2652821,72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0303161:66		
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:		Толчевский Дмитрий Александрович		
Главный специалист-эксперт		И.П. Вторущина		
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>		



Право собственности/ЕГРН

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

Раздел 2

**Сведения о зарегистрированных правах**

Выписка № _____		Раздел 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
Дата: 22.12.2017		Кadaстровый номер: _____		66:41:0303161:299					

1	Правообладатель (правообладатели)	Толчевский Дмитрий Александрович, 05.05.1982 год рождения. Место рождения: г. Нижняя Тура Свердловской обл. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 65 03 № 690099, дата выдачи: 11.12.2002 г. Орган, выдавший документ: Нижнетуринским РОБД Свердловской области.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, 66:41:0303161:299-66/001/2017-3, 22.12.2017 г.
3	Документы-основания:	3.1. Договор от 20.12.2017 г. Удостоверено Алексимов Ольга Владимировна, нотариус города Екатеринбурга Свердловской области. Номер в реестре нотариуса: 3-1697.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	22.12.2017
	номер государственной регистрации:	66:41:0303161:299-66/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.12.2017 г. на срок 110 (сто десять) месяцев с даты фактического предоставления кредита
4.1.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462.
	основание государственной регистрации:	Договор от 20.12.2017 г.
	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	22.12.2017
4.2	номер государственной регистрации:	66:41:0303161:299-66/001/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.12.2017 г. на срок до возникновения у залыщника права на использование накопленных в соответствии с Федеральным законом либо до полного возврата средств залыщнику
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное государственное казенное учреждение "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих", ИНН 7704602614, ОГРН 1057746685863
	основание государственной регистрации:	Договор от 20.12.2017 г.
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

Главный специалист-эксперт		И.И. Вторушина
<small>Специальное наименование должности</small>	<small>Подпись</small>	<small>Специальность (Фамилия)</small>



26 ЯНВ 2017



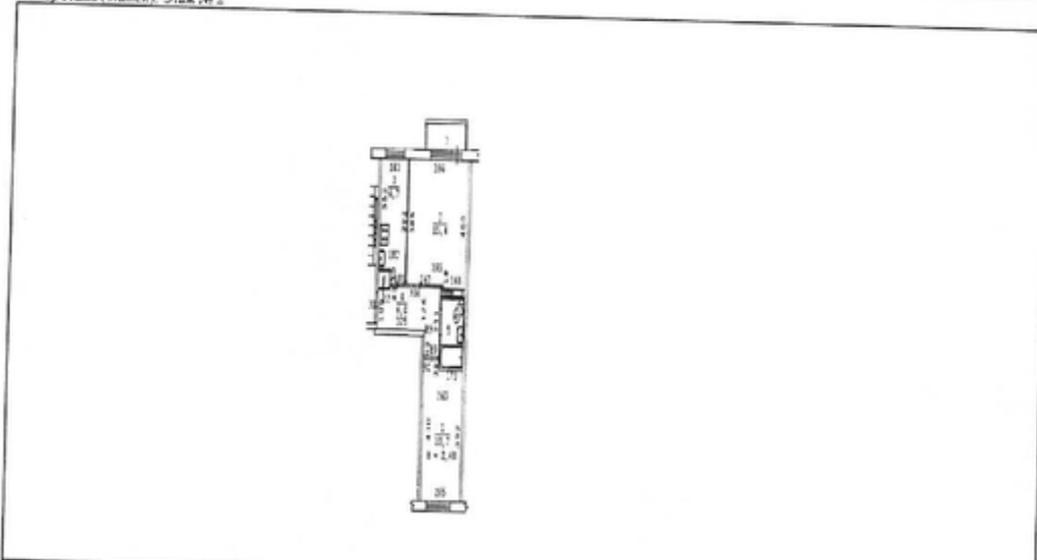
Право собственности/ЕГРН

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

Раздел 5  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

№ листа №				Раздела №				Всего листов раздела №:				Всего разделов				Всего листов выписки			
22.12.2017																			
Кадастровый номер								66:41:0303161:299											

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт

И. П. Игоршина

МП

26 JAN 2017

## Задание

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

### Задание на оценку

Объект оценки:		<i>(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)</i>
<b>Описание объекта оценки:</b> (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)	<b>Месторасположение (нахождение) Объекта оценки</b> (город, район, улица, дом, кв.):	<b>Имущественные права на объект оценки</b>
Помещение, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 42,4 кв. м.	Адрес (местоположение): Свердловская область, г Екатеринбург, ул Крауля, д 82, кв. 33	право собственности
<b>Цель оценки:</b>	принятие управленческих решений / внесудебная реализация залогового имущества / <b>определение первоначальной продажной стоимости имущества судом</b> / определение первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / для целей залога	
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Обращение взыскания на Объект (-ы) оценки	
<b>Дата оценки:</b>	+ 13+ января 2022 г.	
<b>Срок проведения оценки:</b> **	с + 13+ января 2022 г. по + 16+ января 2022 г.	
<b>Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика</b> ***	+ 16+ января 2022 г.	
<b>Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ</b> ****	2 700,00 рублей	
<b>Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки</b> (указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	кл-нт Толчевский Дмитрий Александрович, Представитель Банка ВТБ (ПАО) Невидимов Сергей Александрович 8-901-950-7440	
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценка объекта (ов) оценки проводится с проведением внешнего осмотра, осмотр внутренних помещений объекта, к которым есть доступ.	
<b>Дополнительная информация по объекту оценки</b>	В случае не предоставления доступа в залоговую квартиру, состояние отделки считать: среднее, требуется проведение ремонта	

Представитель Банка ВТБ (ПАО)



V.A. Волков

12.01.2022

# 15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

## Аналог 1

ekaterinburg.ru/imm/74170033/ 🔍 🗨

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

---

**Н** Продажа - аренда - новостройки - Журнал - Еще - 👤 Личный кабинет Добавить объявление

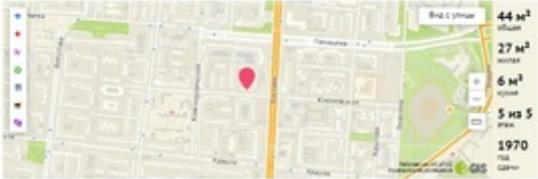
Недвижимость в Екатеринбурге Продажа Квартиры Вторичные жилые Двухкомнатные квартиры



👁 В избранное 🔄 Поделиться 📍 Показать карту 🖨 Печать

**Продам 2-к, Токарей, 48** **3 750 000 ₽**

29 кв. м Обл. 9 кв. м 1970 г.г. 85 227 м²/м²  
из 28 653 кв.м в доме



ул. Токарей - мкр-н ВГЗ - Верхний Исетский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Токарей, 48	
Общая площадь	44 м²	Под постройки	1970 г.
Жилая площадь	27 м²	Этаж	5 из 5
Кухня	6 м²	Материал дома	Кирпич
Количество балконов	1	Все квартиры в этом доме	

**Агентство недвижимости**  
 Активит недвижимость  
 3 объявления  
 Владельчий пользователь  
 +7 982 721-08-05  
 Хотите Сообщения и уведомления в СМС на смартфон?  
 Не отправляйте рекламу на смартфон

Подтвердилась информация в объявлении?

Предлагаю к продаже 2-х комнатную квартиру. В квартире удобная планировка - изолированные комнаты на разные стороны. Квартира сухая и теплая, ремонт в комнатах сделан, паркетных полов не было, есть Балкон, замечательные соседи, во дворе детская площадка, транспортная развязка позволяет добраться в любой конец города без особого труда. Дом расположен в районе ВГЗ - центральном районе г. Екатеринбурга с отлично развитой инфраструктурой: школы, детские сады, аптеки, различные магазины, больница 33 - в шаговой доступности. Самая ПОТАРАНАЛЬНАЯ. Обязательства по оплате выполнены.



## Аналог 2

ekaterinburg.n1.ru/view/74670141/

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

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Личный кабинет | Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Двухкомнатные квартиры - Бренности



В избранное | Поделиться | Показать еще | Напечатать | Следить за ценой

### Продам 2-к, Metallurgov, 8

Опубликовано вчера · 30 Объяв.

**4 000 000 Р**  
91 743 руб/м²  
или 33 583 руб/мес в ипотеку



ул. Metallurgov - пер. 813 - Верх-Исетский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Metallurgov, 8	
Общая площадь	43,6 м²	Под постройки	1970 г.
Жилая площадь	27 м²	Этаж	4 из 5
Кухня	7 м²	Материал дома	панель
Планировка	изолированная	Тип дома	брежневка
Санузел	раздельный	Все квартиры в этом доме	
Состояние	требует косметического ремонта		
Количество балконов	1		
Тип собственности	частная		

Частный риелтор  
Ирина Бакеревича  
889 объявлений  
+7 958 607-98-75

Звонить. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте фотографии до просмотра

Подтвердите информацию в объявлении?



Продается двухкомнатная квартира. Удачное местоположение: дом стоит во дворе. Остановки общественного транспорта рядом, магазины, школы, сады и т.д. - в шаговой доступности. Чистый, светлый подвезд. Состояние квартиры жилое.

# Аналог 3

ekaterinburg.n1.ru/view/74223544/



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

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

[Недвижимость в Екатеринбурге](#) - [Продажа](#) - [Квартиры](#) - [Вторичная жилье](#) - [Двукомнатные квартиры](#) - [Брежневки](#) - [Улучшенной планировки](#)



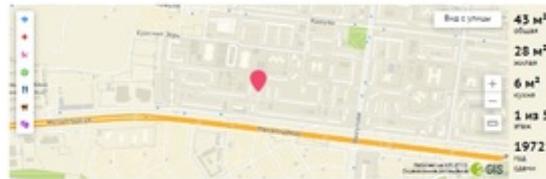
[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#) [Скрыть за ценой](#)

## Продам 2-к, Металлургов, 38

8 кв. м. Обл. площадь - 1080 кв. м.  
Чистая продажа

**3 599 000 Р**

82,3374 кв. м.  
от 27 499 руб/мес в ипотеку



ул. Металлургов - мкр-н ВКЗ - Верх-Исетский район - Екатеринбург

<b>Квартира</b>	<b>Дом - Металлургов, 38</b>		
Общая площадь	43,7 м <sup>2</sup>	Под постройки	1972 кв. м.
Жилая площадь	28 м <sup>2</sup>	Этаж	1 из 5
Кухня	6 м <sup>2</sup>	Материал дома	панель
Тип квартиры	улучшенной планировки	Тип дома	брежневка
Планировка	изолированная	Все квартиры в этом доме	
Санузел	раздельный		
Состояние	хорошее		
Тип собственности	частная		

Продам хорошую, чистую квартиру. Уютная, светлая квартира с изолированными комнатами, окна выходят на задний двор. Пластиковые окна, сейф, дверь, сантехника и техника, счетчики установлены, опломбированы.

**Агентство недвижимости**  
 Бранд Центр недвижимости,  
 ООО  
 119 объявлений  
 Светлана Игоревна  
 +7 958 719-24-29  
 Звоните, События в календаре и ЧС не доставляются  
 Не отправляйте уведомление по электронной почте

Подтвердилась информация в объявлении?  
 Да  Нет  
 Не доставляется  
[Пожаловаться](#)



# Аналог 4

ekaterinburg.n1.ru/view/74632497/

требуется дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновлений.

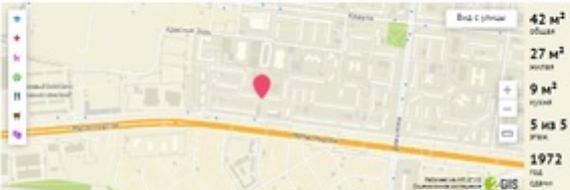
**NI** Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал Еще -

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



0 избранное Поделиться Показать карту Напечатать Следить за ценой

**Продам 2-к, Металлургов, 42** **3 980 000 Р**  
29 дек 17 Обн. 11 лет 171 (+9) 95 868 4/м²  
от 50 411 ₽/мес в аренду



ул. Металлургов - нкр-н ВПЗ - Верх-Исkitимский район - Екатеринбург

<b>Квартира</b>	<b>Дом - Металлургов, 42</b>
Общая площадь 42,4 м²	Под постройки 1972 г.
Жилая площадь 27 м²	Этаж 5 из 5
Кухня 9 м²	Материал дома панель
Количество балконов 1	Все квартиры в этом доме

Продан замечательную, светлую, теплую квартиру!  
В доме проведен капремонт в 2019 году.  
В шаговой доступности расположены 4 школы, 8 детских садов, 6 кафе и ресторанов, 18 магазинов... В общем, всё, что нужно для комфортной жизни.  
Будно развивающийся район со всей инфраструктурой.  
До центра города Вы сможете доехать за 15-20 минут, как на машине, так и на общественном транспорте.  
Квартира действительно потрясающая.

Агентство недвижимости  
Владис  
46 объявлений  
Имя: Сергей  
+7 967 537-83-64  
Звонить, Сообщения в мессенджерах и ЧС не доставляются  
Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?



# Аналог 5

ekaterinburg.n1.ru/view/74199967/



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

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Личный кабинет [Добавить объявление](#)

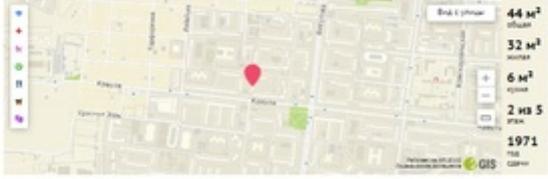
Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Квартиры - Вторичное жилье - Двухкомнатные квартиры



[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#) [Следить за ценой](#)

**Продам 2-к, Крауля, 78**  
4 кв. м [Объявления](#) [1971 \(4\)](#)  
чистая продажа [@](#)

**3 980 000 ₽**  
89 438 ₽/кв. м  
[от 30 411 ₽/мес. в ипотеку](#)



ул. Крауля - кв.м 443 - Верх-Фрунзский район - Екатеринбург

Квартира		Дом - Крауля, 78	
Общая площадь	44,3 м <sup>2</sup>	Под постройки	1971 к
Жилая площадь	32 м <sup>2</sup>	Этаж	2 из 5
Кухня	6 м <sup>2</sup>	Материал дома	панель
Планировка	изолированная	<a href="#">Все квартиры в этом доме</a>	
Состояние	ремонтный		
Состояние	хорошее		
Количество балконов	1		
Тип собственности	частная		

Предлагается к продаже двухкомнатная квартира - теплая, светлая, с изолированными комнатами, выходящими на разные стороны. Жилые комнаты и кухня соединены в единое пространство. Вся сантехника и бытовая техника в отличном состоянии.

**Частный риелтор**  
Ирина Куркина  
4 объявления  
**+7 958 607-34-99**  
[Взвешивать сообщения](#)  
в новостях и СМС не доставляются  
[Настроить уведомления](#)  
до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?  
 Да  Нет  
 Не беспокоить  
[Написать сообщение](#)  
[Пожаловаться](#)

