



НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО АНСЭ «ЭКСПЕРТИЗА»

Сертифицирована в НП «Саморегулируемая организация судебных экспертов»

620014 г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 35, офис 21.

Тел. (343) 202-14-28; (343) 289-61-73

verhotura2013@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 8/218и-20

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой нежилое помещение общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4

ЗАКАЗЧИК: Самодурова Наталья Николаевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО АНСЭ «Экспертиза»

ОЦЕНЩИК: Оборовских С. С., реестровый номер 837 в СРОО "Экспертный совет" от 26.10.2012 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 24.11.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 24.11.2020 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для решения имущественных споров

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ
4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР
6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров Объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования Объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)
15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Площадь комнат, кв.м	Площадь кухни, кв.м
	Нежилое помещение (апартаменты)	2	6	88.60	31.00	37.00
Наличие неутвержденной перепланировки	Наличие/характер обременений			Кадастровый/условный номер		
	Не выявлено			№ 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 (Ипотека) № 66:41:0108126:2780-66/199/2020-2 от 15.09.2020 (Запрещение регистрации)		
Описание здания	Материал стен дома	Этажность	Год постройки	Физический износ здания, %		
	Монолитный	17	2014	4		
Адрес объекта оценки	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4					
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества для решения имущественных споров в суде					
Заказчик оценки	Самодурова Наталья Николаевна, паспорт гражданина РФ 6509 900189, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе г. Екатеринбурга 23.04.2010					
Основание оценки	Договор № 8/218и-20 от 16.11.2020 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для решения имущественных споров в суде. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	АНСЭ «Экспертиза»	620012 г. Екатеринбург, ул. Красное, д.14/4, кв.57 620014 г. Екатеринбург, ул. Московская 35-21	1136671004953, 12.03.2013 г.	Полис страхования гражданской ответственности юридического лица № 0991R/776/40234/20 от 27.08.2020 г. года, выдан АО «АльфаСтрахование» сроком с 01.10.2020 по 30.09.2021 года	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Оборовских Светлана Сергеевна	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	8	837	СРОО "Экспертный совет"	№ 015-073-004348/20, выданный организацией: ООО «Абсолют Страхование». Период страхования с 14.05.2020 по 13.05.2021. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)		
Даты	Дата осмотра объекта	Дата оценки	Дата составления отчёта			
	24.11.2020	24.11.2020	24.11.2020			
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		
	5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Затратного подхода (в рублях)		
	5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)		

Оборовских С.С.

Верхотурцев В.А.

М.П.



2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права 2. Договор
Правообладатель (-ли)	Самодурова Наталья Николаевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	№ 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 (Ипотека) № 66:41:0108126:2780-66/199/2020-2 от 15.09.2020 (Запрещение регистрации)
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для решения споров в суде
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Параметр	Значение
	При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 3, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Самодурова Наталья Николаевна, паспорт гражданина РФ 6509 900189, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе г. Екатеринбурга 23.04.2010
------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
Оценщик	Оборовских Светлана Сергеевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО "Экспертный совет", расположенной по адресу: 109028, г Москва, Хохловский пер, д 13 стр 1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРОО "Экспертный совет" от 26.10.2012, регистрационный номер № 837
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФГБОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет», диплом о профессиональной переподготовке, ПП-I, № 399635 «Оценка стоимости предприятия(бизнеса)», регистрационный номер 1553, дата выдачи 28.06.2012 г.; ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет технологий и управления

	имени К.Г. Разумовского», диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 244390 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 1390, дата выдачи 28.06.2012
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Оборовских Светлана Сергеевна) № 015-073-004348/20, выданный организацией: ООО «Абсолют Страхование». Период страхования с 14.05.2020 по 13.05.2021. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 017450-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 24.04.2018 по 24.04.2021
Местонахождение оценщика	623408, Свердловская обл, г Каменск-Уральский, ул Алюминиевая, д 73, кв 64
Номер контактного телефона	+79521345208
Адрес электронной почты	verhotura2013@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 11 от 10.01.2020 г
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	8
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Ассоциация независимых судебных экспертов «Экспертиза»
ОГРН	1136671004953
Дата присвоения ОГРН	12 марта 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности юридического лица № 0991R/776/40234/20 от 27.08.2020 г. года, выдан АО «АльфаСтрахование» сроком с 01.10.2020 по 30.09.2021 года Ответственность застрахована на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Местонахождение	620012 г. Екатеринбург, ул. Краснотурьинская, д.14/4, кв.57
Почтовый адрес	г. Екатеринбург, ул. Московская 35-21
Телефон	(343) 2021428
Электронная почта	Verhotura2013@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью АНСЭ «Экспертиза» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью АНСЭ «Экспертиза» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Оборовских Светлана Сергеевна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 8/218и-20 от 16.11.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4
Правообладатель (-ли)	Самодурова Наталья Николаевна
Обременения (ограничения) прав	№ 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 (Ипотека) № 66:41:0108126:2780-66/199/2020-2 от 15.09.2020 (Запрещение регистрации)
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три) руб. 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.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права 2. Договор
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4

Осмотр был проведен 24.11.2020 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.

Результаты фотофиксации представлены далее:

На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что дом расположен по адресу, указанному в документах.

Фасад



Фасад



Вход в подъезд



Информационная табличка



Придомовая территория



Подъезд



Подъезд



Лифт



Количество этажей



Помещение санузел



Помещение кухня-гостиная



Помещение санузел



Помещение Комната 1



Помещение кухня-гостиная



Помещение лоджия



Помещение кухня-гостиная



Помещение санузел



Помещение Комната 1



Помещение Комната 1



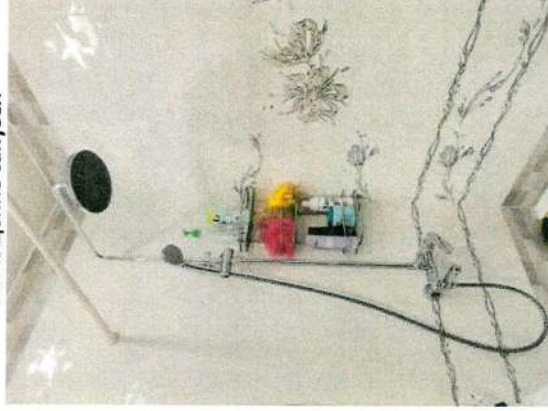
Помещение санузел



Помещение Комната 2



Помещение санузел



Помещение санузел



Помещение коридор



Помещение лоджия



Помещение кухня-гостиная



Помещение Комната 1



Помещение Комната 2



Помещение Комната 2



Помещение санузел



Помещение лоджия



Помещение санузел



Помещение кухня-гостиная



Вид из окна Комната



Дверь в квартиру



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

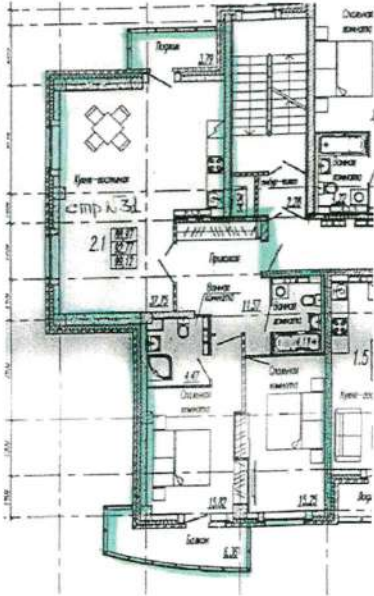
Таблица 9. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2014
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	4%
Тип здания	Нежилое здание (апартаменты)
Количество этажей в здании	17
Наружные стены (материал)	Монолитный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	В наличии
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 10. Описание Объекта оценки (Апартаменты – далее квартира)

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	6
Количество комнат в квартире (апартаментах)	2
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	88.60/Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	31.00
Площадь кухни, кв. м	37.00
Наличие балкона/лоджии	Лоджия и балкон
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м	2.50
Санузел	2 санузла
Вид из окон	Во двор
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Хорошее
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено

Параметр	Значение
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Возможность согласования/восстановления перепланировки	-
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость
Поэтажный план согласно документам	

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\text{ф}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}), \quad \{1\}$$

где:

D_n — накопленный износ;

$D_{\text{ф}}$, $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ — физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

$T_{\text{ф}}$ — фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$ — нормативный срок службы данного объекта.

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

Таблица 11. Классификация жилых 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 крупно монолитные	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 бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2014	6	4

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 4%.

8.5. Общая информация о местоположении

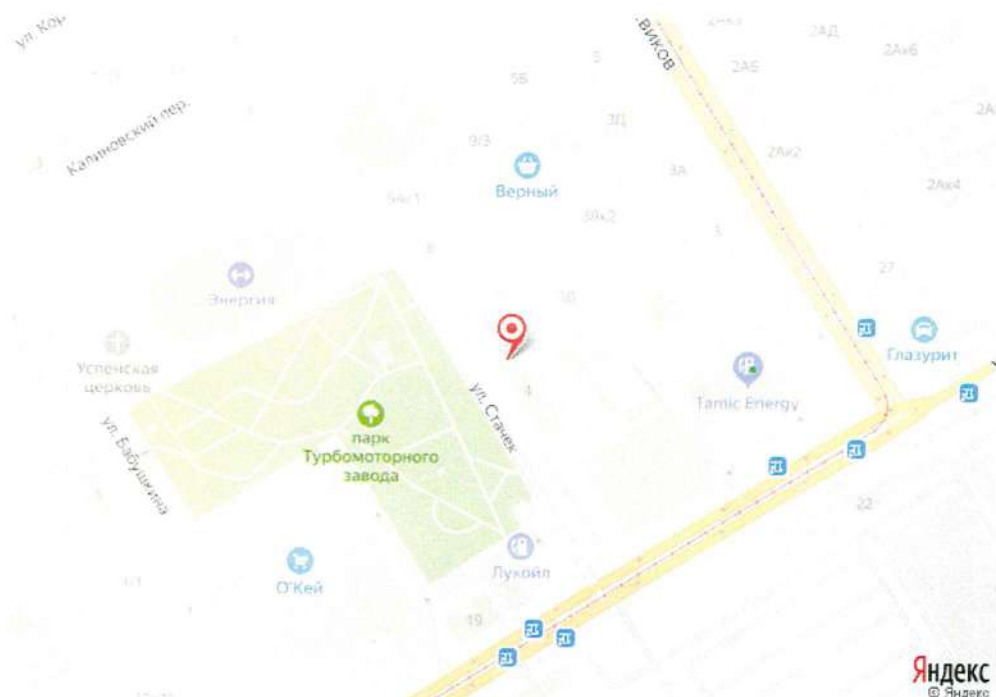


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4 Орджоникидзевский р-н
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	метро Уралмаш, 15 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при просмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Самодурова Наталья Николаевна
Документы, удостоверяющие право	1. Свидетельство о государственной регистрации права
Обременения (ограничения) права	№ 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 (Ипотека) № 66:41:0108126:2780-66/199/2020-2 от 15.09.2020 (Запрещение регистрации)

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 15. Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2.	Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5.	Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость (апартаменты) .
6.	Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7.	Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8.	Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9.	Здание имеет 4 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10.	Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Хорошее».
11.	На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: № 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 (Ипотека) № 66:41:0108126:2780-66/199/2020-2 от 15.09.2020 (Запрещение регистрации).
12.	По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13.	По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018;

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Свердловской области.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник:

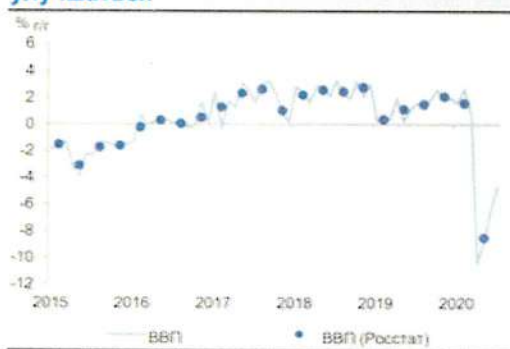
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html;

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html)

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

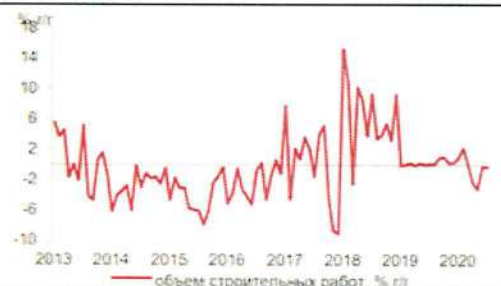
...на фоне восстановления потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

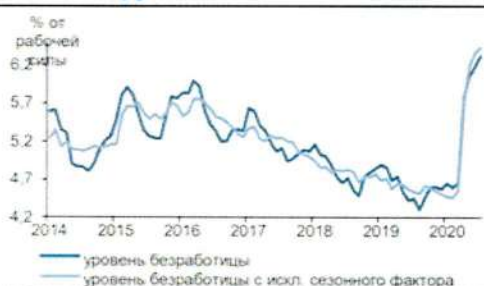
В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

В строительстве сохраняется околонулевая динамика



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

На рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

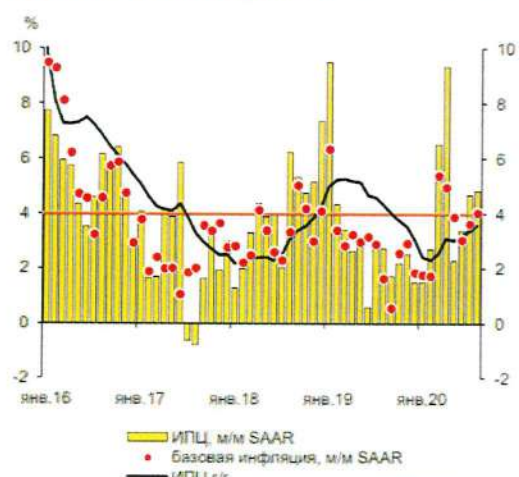
Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давили на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

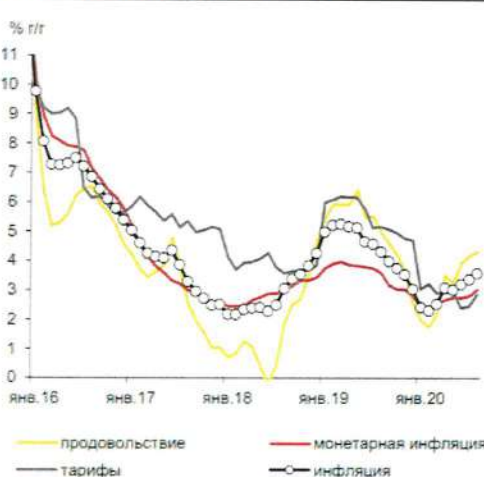
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

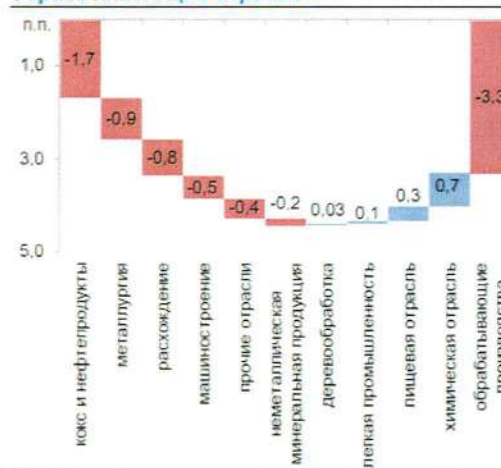
В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).

В июле темпы падения промышленности продолжают замедляться...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

...на фоне улучшения показателей обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4.3	3.0	2.3	2.1	1.9	1.8	1.9
Индекс потребительских цен, % прироста	4.7	3.8	3.9	3.9	3.8	3.8	3.9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4.85	4.95	5.28	5.45	5.33	5.21	5.21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74.2	72.2	72.0	73.3	72.2	72.6	72.9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34.9	43.7	49.8	50.7	51.4	50.7	53.8

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Свердловской области

(источник: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://pr-flat.ru/news/vvod-zhilya-v-sverdlovskoy-oblasti-vyros-nesmotrya-na-pandemiyu/>)

В регионе уже превышены показатели по вводу жилья 2019 года. По итогам семи месяцев 2020 года введено 900 тыс. квадратных метров — +4,7% к аналогичному периоду прошлого года, заявил министр строительства и инфраструктуры Свердловской области Михаил Волков.

Ожидается, что прирост новостроек в текущем году составит 2,6 млн. кв. м.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Екатеринбург за август 2020 г. :

Средняя стоимость в динамике за последний год

4 613 728 руб. - Средняя стоимость квартиры в Екатеринбурге за август 2020

0% относительно июля

78 520 руб. - Средняя стоимость кв. м в Екатеринбурге за август 2020

-1% относительно июля

Стоимость квартиры в Екатеринбурге в динамике за последний год

Валюта:

ДОЛЛАРЫ

РУБЛИ

Комнатность:

ВСЕ

1 КОМН

2 КОМН

3 КОМН

4+ КОМН

За квартиру или м²

КВАРТИРА

КВ.М

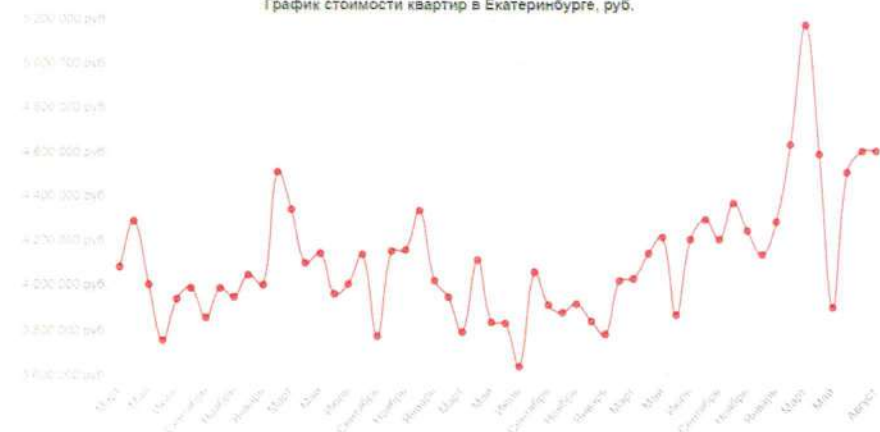
Тип квартиры

ВСЕ

ВТОРИЧКА

НОВОСТРОЙКИ

График стоимости квартир в Екатеринбурге, руб.



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 2 856 200 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;

Двухкомнатная – 3 704 784 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;

Трехкомнатная – 5 339 606 руб., где показатель стоимости изменился на -2 %;

Четырех- и многокомнатная – 6 751 488 руб., средняя цена изменилась на -3 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 2 682 316 руб., за месяц показатель изменился на 21 %;

Двухкомнатная – 5 344 115 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;

Трехкомнатная – 7 755 345 руб., где показатель стоимости изменился на -11 %;

Четырех- и многокомнатная – 12 907 652 руб., средняя цена изменилась на 11 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Свердловской области, изменение к августу 2020 г.:

Город	Ср стоимость за квартиру	Изменение к августу	Ср стоимость за м²	Изменение к августу	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Екатеринбург	5 917 668	3,08%	78 658	0,98%	2 769 258	82 798	4 524 450	77 115	6 547 476	75 648
Нижний Тагил	1 766 290	42,8%	35 663	9,63%	1 219 487	39 166	1 800 154	33 765	2 284 120	34 443
Верхняя Пальма	3 127 308	5,07%	57 194	6,56%	2 240 722	62 374	3 080 618	58 984	3 790 798	56 379
Березовский	2 658 523	3,28%	56 298	2,64%	2 301 508	61 418	2 710 929	55 025	3 607 420	52 444
Первоуральск	2 736 930	-27,21%	42 021	-8,8%	1 255 242	41 868	1 721 349	37 125	2 402 464	37 140
Каменск-Уральский	2 652 621	24,97%	40 374	-5,46%	1 712 180	46 276	1 620 844	34 438	2 825 740	40 409
Ревда	2 158 261	-22,45%	39 292	-21,36%	1 322 011	43 146	1 996 618	39 100	2 286 777	32 062
Верхняя Салда	1 790 533	-17,86%	27 646	15,36%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 518 048	25 730
Михайловск	1 818 802	-1,75%	37 686	-11,24%	1 354 858	38 772	1 764 640	35 338	2 336 909	38 949
Павловск	1 832 565	-37,72%	33 250	-16,66%	1 381 421	37 490	1 290 034	27 817	1 809 838	33 369
Среднеуральск	2 666 551	-18,11%	50 296	-9,23%	2 117 821	54 685	2 479 839	50 752	2 793 691	45 184
Асбест	1 443 505	0,96%	26 532	2,96%	783 045	25 382	1 076 189	23 819	1 681 426	26 164
Серов	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Красноуральск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Сысерть	2 486 612	-2,03%	41 520	-8,2%	1 218 819	40 133	2 233 451	43 092	2 433 525	43 042
Новоуральск	801 581	-23,85%	21 642	-18,19%	538 092	16 816	1 265 089	26 468	нет данных	нет данных
Артемовский	1 007 683	-50,51%	19 023	-52,3%	нет данных	нет данных	932 693	21 198	1 081 472	16 847
Алапаевск	1 193 344	0%	29 834	0%	нет данных	нет данных	1 193 344	29 834	нет данных	нет данных
Заречный	2 772 255	-12,52%	42 192	-6,1%	1 617 470	47 892	2 979 135	42 681	2 966 892	43 689
Детскосельск	1 392 207	-13,15%	26 767	3,04%	нет данных	нет данных	1 292 770	28 798	1 491 643	24 736

• Итоги

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html, https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf)

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения. По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция. Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции.

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы). Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично 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. Так же 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 достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 17. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект №1	Аналог	Объект №2	Аналог	Объект №3	Аналог	Объект №4	Аналог
Цена предложения, руб.	-	5300000		5500000		5000000		5500000	
Регион	Свердловская обл	Свердловская обл		Свердловская обл		Свердловская обл		Свердловская обл	
Местоположение	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4, кв 31	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4		г Екатеринбург, ул Стачек, д 4		г Екатеринбург, ул Стачек, д 4		г Екатеринбург, ул Фрезеровщиков, д 35	

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	15 мин., Пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком
Дата предложения	-	2020-11	2020-11	2020-09	2020-11
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв. м	88.60	88.00	84.40	84.00	84.30
Жилая площадь, кв. м	31.00	31.00	30.00	31.00	48.00
Площадь кухни, кв. м	37.00	36.00	35.00	36.00	20.00
Этаж расположения объекта	6	5	15	7	8
Этажность дома	17	17	17	17	14
Материал стен дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Благоустройство дома	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	2	2	2	2	2
Наличие балкона/лоджии	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	-	Нет	Да	Нет	Да
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла
Высота потолков, м	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Телефон	-	+7(965)529-44-33	+7(912)213-06-77	+7(982)620-72-71	+7(912)667-47-67
Источники информации	-	https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/602-3050.htm	https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/20002813-3007.htm	https://www.mirkvartir.ru/247919087/	https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/20001295-3005.htm
Стоимость объекта за кв. м	-	60227	65166	59524	65243

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были

подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_{i\%} \quad \{3\}$$

где:

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

$K_{i\%}$ – величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{анал}^{(1)} * K_{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%

2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется

по формуле: $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$, где: К – корректировка; С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. *Условия продажи (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. *Время продажи*

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. *Местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. *Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта*

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

8. *Корректировки на параметры дома*

а. *Тип дома*

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка

недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

b. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

c. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

d. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 18. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей.	5	ветхое	70%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.			
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

б. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

в. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

d. Площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

e. Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНИП 2.08.01-89).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

f. Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

g. Высота потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания". Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

h. Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

i. *Состояние отделки объекта*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 19. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемкОЗ» тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй Комфорт" тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ ЭлитСтрой" тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 20. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 21. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система
-------------	---

	отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя 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
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб; замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебели, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, 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 и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

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:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

C об – стоимость Объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(965)529-44-33	+7(912)213-06-77	+7(982)620-72-71	+7(912)667-47-67
Источники информации		https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/602-3050.htm	https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/20002813-3007.htm	https://www.mirkvartir.ru/247919087/	https://upn.ru/reality_eburg_flat_sale_info/20001295-3005.htm
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		5300000	5500000	5000000	5500000
Площадь объекта	88.60	88.00	84.40	84.00	84.30
Стоимость объекта за кв. м		60227	65166	59524	65243
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2020-11	2020-11	2020-09	2020-11
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4	г Екатеринбург, ул Стачек, д 4	г Екатеринбург, ул Фрезеровщиков, д 35
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш	метро Уралмаш
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	15 мин., Пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком	15 мин., пешком

Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	17-этажный	17-этажный	17-этажный	17-этажный	14-этажный
	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	6	5	15	7	8
Этажность дома	17	17	17	17	14
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Благоустройство дома	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт	Лифт
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	88.60	88.00	84.40	84.00	84.30
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Жилая площадь	31.00	31.00	30.00	31.00	48.00
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	37.00	36.00	35.00	36.00	20.00
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон	Лоджия и балкон
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие мебели	-	Нет	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели		0.00%	-3.00%	0.00%	-5.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-5.00	-8.00	-5.00	-10.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		57216	59953	56548	58719
Валовая коррекция		5.00	8.00	5.00	10.00
Весовой коэффициент		0.27	0.24	0.27	0.21
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		15666	14274	15483	12583
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.	58006.58				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.	5 139 383				

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{8\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 23. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	58109
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	2335451
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	1528
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	2.63%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой Нежилое помещение (апартаменты) общей площадью 88.60 кв.м, расположенное по адресу: г Екатеринбург, ул Стачек, д 4, по состоянию на дату оценки составляет округленно:

5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 24.11.2020 г. составляет округленно:

5 139 383 (пять миллионов сто тридцать девять тысяч триста восемьдесят три) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:



Оборовских С.С.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
12. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
16. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019.
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
18. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

19. Свидетельство о государственной регистрации права.
20. Договор.

[illegible]

 JYVÄSKYLÄN YLIOPISTO
 UNIVERSITY OF JYVÄSKYLÄ

[Travels](#) > [Hawaii](#) > [Kauai](#) > [Pouakai](#) > [Pouakai - Waialeale](#) > [Pouakai - Waialeale - 5/27](#)

Поддержать ваш офис, не выходя online! [Перейти](#)

Bibliography: *Journal of Management Education*, 2006, 30(7), 891-904.

Age:	Age: 20 years (20/01/2000 - 20/01/2020)
Height:	Height: 1.70 m (1.70 m - 1.70 m)
Weight:	Weight: 60 kg (60 kg - 60 kg)
Sex:	Sex: Male
Marital status:	Marital status: Single
Occupation:	Occupation: Student
Education:	Education: High School
Religion:	Religion: Christianity
Political affiliation:	Political affiliation: None
Current address:	Current address: 123 Main St, New York, NY 10001
Phone number:	Phone number: (212) 555-1234
Email address:	Email address: john.doe@example.com

[illegible]

Author(s) organization(s):	Open Access Publishing Group, American Psychological Association
Report address:	1000 17th Street, Suite 1200, Washington, DC 20036
Telephone number:	(202) 336-6000
Company website:	www.apa.org
Editor:	David G. Myers
Book:	Open Access Publishing Group



[Планировка](#) [Фото дома](#) [Посмотреть на карте](#)

Downloaded from <http://ajphaphysoc.org/>



2-х комнатная квартира
 100 кв. м.
 2 комнаты, 1 ванная, 1 кухня, 1 туалет, 1 коридор, 1 лоджия, 1 балкон.



Камчатка
 Наименов. и/л
 Адрес: Камчатка, 20
 Телефон: 167 44-4
 E-mail: info@kamchatka.ru



Cryptosporidium
 Intestinal
 in *Trichostema*, 24
Cryptosporidium, 25, 48
Cryptosporidium, 2, 74, 248, 250



**1,2,3 к атомарно
электронно и 3
"Исход"**



**1.1.3 клас: в 180-
"Български филми"**



Аналог 3

МИРКВАРТИР

ПОИСКА

ЛИНКА

НОВОСТРОЙКИ

ЖИВОТНА

ЦЕНА

ЖУРНАЛ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ВХОД

КОПИРОВАТЬ

2-комн. квартира, 84 м², 7/17 этаж

5 000 000 ₽

54 124 ₽/м²

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

ПОДРОБНО

Максим

Сотрудник отдела продаж

8 982 520 72 71

2

84 м²

7 из 17

5 000 000 ₽

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Станке, 4

Машинистов

Крамарь

Проспект Колмоганов

Отличная 2-х комнатная квартира (2 спальни и 2 ванные комнаты). Удачное расположение, так как рядом 2 станции метро (Уралмаш, Машинистов), расстояние одинаковое, пешком 10-15 минут до работы. Рядом АЗС (Лукойл, Газпром), ТЦ СКЕЙ, Больница, бассейн, парк, храм, детские сады, мфц и многое другое. Интернет в квартиру проведен. Рассмотрю обмен на 2 однушки, желательно в этом районе. Возможен вариант продажи под офис, так как квартира находится в апартаментах.

Связаться с продавцом:

Мессинг

WhatsApp

Telegram

Позвонить

Информация о квартире

Этаж

7 из 17

Площадь

84 м²

Площадь пола

70 м²

Состояние

2-комнатная

Планировка

84 м²

Площадь пола

70 м²

Состояние

2-комнатная

Планировка

84 м²

Площадь пола

70 м²

Другие квартиры в этом доме

1-комн., 44.6 м², 13/17 этаж

2 000 000 ₽

Позвонить

Студия, 34 м², 11/17 этаж

2 800 000 ₽

Позвонить

2-комн., 41 м², 4/17 этаж

2 980 000 ₽

Позвонить

Ипотечные программы банков

Сумма кредита

5 000 000 ₽

Платеж в месяц

1 500 000 ₽

Срок

10

47

[illegible]


Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «26» октября 2009 г. за № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«26» октября 2012 г. № 0837

**Оборовских
Светлана Сергеевна**

Паспорт 65 04 944291, выдан ОМ № 1 Полевского ГОВД Свердловской области.
Дата выдачи 22.12.2003 г. Код подразделения 663-020

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.10.2012 г. за № 0837

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.10.2012 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



000837

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115200 +7 495 997-18 38 ИНН 7728176835
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ПОЛИС № 015-073-004348/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004348/20 от 14.05.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оборовских Светлана Сергеевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Алюминиевая, д.72, кв. 64
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 000 (Две тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 14.05.2020 по 13.05.2021г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель директора филиала в г.
Екатеринбурге

/Шатрова Н.О./
(подпись) И.Ф.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

No 017450-1

« 16 » августа 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Оборовских Светлане Сергеевне

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

от « 16 » августа 20 19 г. № 133

Директор

А.С. БУНКИН

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » августа 20 22 г.

A/S/Neisseria, Mumbai, 2018; eRxiv. Available from: <https://doi.org/10.1101/391958> [PMID: 3043382]. Tel.: +91 22 47 42 1100; www.nidm.ac.in



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/40234/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		27 августа 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО Ассоциация независимых судебных экспертов "Экспертиза" г. Екатеринбург, ул. Краснолесья, д. 14, корпус 4, кв. 57 ИНН: 6671416248	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 октября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 сентября 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 октября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются 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, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 октября 2020 г. по 30 сентября 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 октября 2020 г. по 30 сентября 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435
 27 августа 2020 г.

	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 и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО Ассоциация независимых судебных экспертов "Экспертиза"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Директора Верхотурцева Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20521/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Свидетельство о государственной регистрации права



СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 976398
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Свердловской области

Дата выдачи: 17.02.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи будущей недвижимой вещи №№ 031-910 от 26.06.2013 г.
Дополнительное соглашение №1 от 13.09.2013 г. к договору купли-продажи будущей
недвижимой вещи №031-910 от 26.06.2013 г.
Дополнительное соглашение от 30.10.2013 г. к Договору № 031-910 купли-продажи
будущей недвижимой вещи от 26.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Самодурова Наталья Николаевна, дата рождения: 03.04.1965 г. Место рождения: Российская
Федерация, Свердловская область, г. Свердловск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 017-467-
989 90.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0108126:2780

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь: общая 88.6 кв.м. Этаж: 6.
Адрес (местоположение):
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
17.02.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/307/2015-345/1

Государственный регистратор:  / Капустина А. Г. /

66-66/001-66/001/307/2015-345/1

66 АЖ 976398 

Договор № 031-910
купли-продажи будущей недвижимой вещи

г. Екатеринбург Свердловской области

«26» июня 2013 г.

ЗАО «Корпорация «Атомстройкомплекс», в лице директора ЗАО Агентство Недвижимости «АтомСтрой» Григоренко О.Н., действующего на основании Устава, агентского договора № 10-25-12 от «01» марта 2012 г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Самодурова Наталья Николаевна, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется в срок не позднее «30» декабря 2013 г. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также после государственной регистрации права собственности Продавца на Объект, передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в сроки, в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, следующее нежилое помещение:

- апартаменты под номером 31 строительный (Тип 2.1), общей площадью 88,97 кв.м. (без учета балконов, лоджий, веранд и террас 10,15 кв.м.) на 6 этаже, расположенные в здании гостиницы со встроенно-пристроенными помещениями выставочного салона №2 и столовой на 1-ом этаже и офисов № 4-7 на 2-ом этаже (№2 по г/п); пристроенная автостоянка (№4А и 4Б по ГП) - 2-ой пусковой комплекс, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, ул. Фронтových Бригад - Стачек. (далее по тексту - Объект).

Уровень отделки Объекта согласован сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Права на Объект принадлежат Продавцу на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-3069 от 24.12.2012 года, выданного Администрацией города Екатеринбурга.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит, какими-либо иными обязательствами не обременен и свободен от любых прав третьих лиц.

2. Цена за Объект и порядок расчетов.

2.1. За указанный в п. 1.1. настоящего договора Объект Покупатель обязуется оплатить денежную сумму в размере 4 252 248= (Четыре миллиона двести пятьдесят две тысячи двести сорок восемь) рублей (в том числе НДС 18%) из расчета в том числе:

1) стоимость веранд и лоджий составляет 435 435= (Четыреста тридцать пять тысяч четыреста тридцать пять) рублей, стоимость веранд и лоджий является фиксированной и пересмотру не подлежит;

2) стоимость 88,97 кв.м. общей площади Объекта (без площади веранд и лоджий), из расчета за 1 кв.м. 42900= рублей, составляет 3816813= (Три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч восемьсот тринадцать) рублей.

2.2. Стороны договорились осуществить расчеты в следующем порядке:

2.2.1) До "29" июля 2013 г. заплатить 1300000= (Один миллион триста тысяч) рублей;

2.2.2) До "15" августа 2013 г. заплатить 2952248= (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи двести сорок восемь) рублей.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией прав на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, стороны несут в соответствии со следующим:

- расходы за регистрацию права собственности Продавца на Объект несет Продавец;
- расходы за регистрацию перехода права собственности от Продавца Покупателю на Объект несет Покупатель.

2.4. На момент подписания настоящего договора стороны определяют цену за Объект как сумму стоимости веранд и лоджий, указанной в п. 2.1. настоящего договора и стоимости определенной проектной документацией общей площади Объекта (под которой понимается сумма площадей всех помещений в Объекте, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) указанной в п. 2.1. настоящего договора.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам обмеров БТИ, проведенных при вводе Объекта в эксплуатацию, фактическая общая площадь Объекта изменится в сторону увеличения или уменьшения относительно площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение цены за Объект. (В этом случае цена за Объект складывается исходя из стоимости общей площади Объекта (за исключением балконов, лоджий и веранд) по результатам замеров БТИ и стоимости балконов, лоджий и веранд, зафиксированной в п. 2.1. настоящего договора).

Если фактическая общая площадь Объекта по результатам обмеров БТИ увеличится или уменьшится по сравнению с площадью, указанной в п. 1.1. настоящего договора, менее, чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составит ровно 1 кв.м., перерасчет цены за Объект не производится.

Изменение цены за Объект в соответствии с настоящим пунктом производится путем подписания сторонами настоящего договора дополнительного соглашения.

В случае исполнения Покупателем в полном объеме обязанности, предусмотренной п.2.2. настоящего договора, Покупатель вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу при наличии согласия Продавца на такую передачу прав и обязанностей Покупателя.

3. Возникновение права собственности.

3.1. Настоящий договор не подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента его подписания сторонами.

3.2. Стороны договорились, что право собственности возникает у Покупателя с момента государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним этого права за Покупателем.

Регистрация перехода права собственности на Покупателя осуществляется после исполнения Покупателем своих обязательств по оплате в полном объеме в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3. Стороны договорились, что риск случайной гибели и повреждения отчуждаемого Объекта несет Покупатель с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4. Обязанности сторон.

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Зарегистрировать право собственности на Объект в срок не позднее «30» октября 2013 г.

4.1.2. Уведомить Покупателя о регистрации права собственности на Объект и о необходимости принятия Объекта по акту приема-передачи в срок не позднее 15 (пятнадцать) рабочих дней после получения документов из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны договорились, что Продавец уведомляет Покупателя о регистрации Объекта в собственность Продавца посредством телефонной связи.

4.1.3. Передать Покупателю Объект по акту приема-передачи в срок с «01» ноября 2013 г. по «30» декабря 2013 г. При этом стороны договорились, что в случае если Покупатель не прибывает для приема Объекта в установленный срок, Объект может быть передан Продавцом в одностороннем порядке путем подписания соответствующего акта приема-передачи, при этом все риски случайной гибели и повреждения Объекта, а также обязанность нести расходы за содержание и ремонт Объекта (включающие в себя расходы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме), а также расходы по оплате коммунальных услуг за Объект, переходят к Покупателю.

Стороны допускают досрочное исполнение Продавцом обязательства по передаче Объекта Покупателю.

4.1.4. Совместно с Покупателем подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией прав на Объект в соответствии с п. 2.3. настоящего договора.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Объект, указанный в п. 1.1. настоящего договора, в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения Уведомления, на условиях настоящего Договора;

4.2.2. Оплатить стоимость Объекта в сумме, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.3. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией, в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

4.2.4. После подписания акта приема – передачи заключить договор с эксплуатирующей организацией договор на коммунальное и техническое обслуживание Объекта.

Покупатель обязуется нести расходы за содержание и ремонт Объекта, включающие в себя расходы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы по оплате коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи.

4.2.5. До регистрации права собственности Покупателя на Объект не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения Продавца.

Покупатель принимает на себя обязательство не проводить в Объекте любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Объекта (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи Объекта любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

В случае нарушения Покупателем указанных в настоящем пункте условий Покупатель обязуется собственными силами и за свой счет привести Объект в состояние, соответствующее проекту.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность сторон регулируется настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, указанных в п. 2.1. настоящего договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от не внесенной денежной суммы за каждый день просрочки внесения платежа.

Требование об уплате неустойки должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем Продавца. При отсутствии надлежащим образом оформленного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

5.3. В случае, если Покупатель нарушает сроки внесения денежных средств, установленные п. 2.2. настоящего договора, Продавец вправе в одностороннем порядке

перенести сроки, установленные п. 1.1., а также п. 4.1.3. настоящего договора на срок просрочки внесения Покупателем денежных средств.

5.4. Систематическое нарушение Покупателем сроков внесения денежных средств в оплату за Объект, то есть нарушение срока внесения денежных средств более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения денежных средств более чем на два месяца, является существенным нарушением условий настоящего договора.

В случае такого существенного нарушения Продавец направляет Покупателю предупреждение о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения такого требования. Если Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней после направления такого требования не погасит свою задолженность по договору, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора посредством направления Покупателю письменного уведомления. Договор считается расторгнутым со дня получения такого уведомления, а при уклонении Покупателя от получения уведомления – по истечении 5 (пять) календарных дней со дня направления Покупателю заказного письма с уведомлением об одностороннем отказе от договора.

6. Прочие условия.

6.1. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Все поправки и дополнения к данному договору считаются принятыми, если они оформлены в письменном виде, скреплены печатями и подписаны сторонами.

6.3. Споры по настоящему договору разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств по настоящему Договору либо до момента его расторжения сторонами/стороной или до момента отказа от договора одной из сторон в соответствии с настоящим договором и/или требованиями законодательства.

6.6. Все письменные требования и (или) уведомления направляются сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером.

В случае если сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление.

6.7. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении договора. После подписания договора Покупателем и Продавцом любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями или обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением договора.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, если данное неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы, как-то:

- стихийные явления (наводнения, ливневые дожди, затяжные осадки, актируемые морозы, землетрясения и другие подобные обстоятельства);
- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, теракты);
- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства). Срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти

обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами непреодолимой силы. В случае если эти обстоятельства непреодолимой силы или их последствия действуют более 3 (трех) месяцев, стороны должны решить дальнейшую судьбу настоящего договора.

6.9. Покупатель дает согласие на передачу Застройщиком прав аренды из Договора аренды земельного участка № 1-1173 от «28» сентября 2009 г., заключенного между ЗАО «Корпорация «Атомстройкомплекс» (арендатор) и Администрацией города Екатеринбурга (арендодатель), в залог ОАО «Сбербанк России».

6.10. Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1 – Уровень отделки Объекта.

Приложение № 2 – План Объекта.

7. Адреса и реквизиты сторон.

Продавец: ЗАО Агентство Недвижимости «АтомСтрой»
620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39
ИНН 6672234201, КПП 667201001
Р/с 40702810800000024800 в ОАО «СББ-БАНК», г. Екатеринбург
К/с 30101810800000000756, БИК 046577756

Покупатель: Самодурова Наталья Николаевна

Дата рождения: 03.04.1965 г.

Место рождения: Гор. Свердловск

Паспорт: 6509 №900189, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга 23.04.2010 г.

Проживает: г. Екатеринбург, ул. Ильича, д. 42, кв. 75

Телефоны: +7 (908) 633-98-71(сот), +7 (343) 338-47-19(дом)

8. Подписи сторон.

Продавец:

Григоренко О.Н.


Покупатель:

Самодурова Н.Н.

Приложение №1
к Договору купли-продажи будущей недвижимой вещи
№ 031-910 от 26.06.2013 г.

Уровень отделки нежилого помещения (Объекта), подлежащего передаче Покупателю

1. АДРЕС: здание гостиницы со встроенно-пристроенными помещениями выставочного салона №2 и столовой на 1-ом этаже и офисов № 4-7 на 2-ом этаже (№2 по г/п); пристроенная автостоянка (№4А и 4Б по ГП) - 2-ой пусковой комплекс, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский район, ул. Фронтовых Бригад - Стачек.
2. Помещение: апартаменты №31 строительный (Тип 2.1).
3. Площадь проектная 99,12 кв.м.
4. Помещение передается с уровнем отделки по следующему типу:
 - стены - наклейка обоев отечественного производства с последующей покраской;
 - полы - ламинат;
 - потолки - наклейка обоев отечественного производства с последующей покраской;
 - оконные блоки - пластиковые;
 - лоджия, балкон - остекление по проекту, без отделки с внутренней стороны;
 - двери входные в апартаменты - металлические;
 - межкомнатные двери - отечественного производства без фурнитуры;
 - санузлы:
 - потолки - покраска ВЭК,
 - стены - покраска ВЭК,
 - пол в сантехнических узлах - керамическая плитка отечественного производства;
 - санфаянс отечественного производства состоит из одного унитаза и одного умывальника, ванна - стальная;
 - устанавливаются краны и смесители в ванной комнате;
 - плита на кухне - договором не предусмотрена;
 - кухня оборудована тремя модулями (600*600*850) и мойкой;
 - апартаменты оборудованы шкафами-купе (размеры и расположение - по проекту);
 - домофон - договором не предусмотрен;
 - отопление - по проекту с приборами импортного производства;
 - электрический полотенцесушитель - договором не предусмотрен;
 - электромонтажные работы по проекту;
 - слаботочные сети - до этажного щитка (без разводки до апартаментов и по апартаментам)

Продавец:

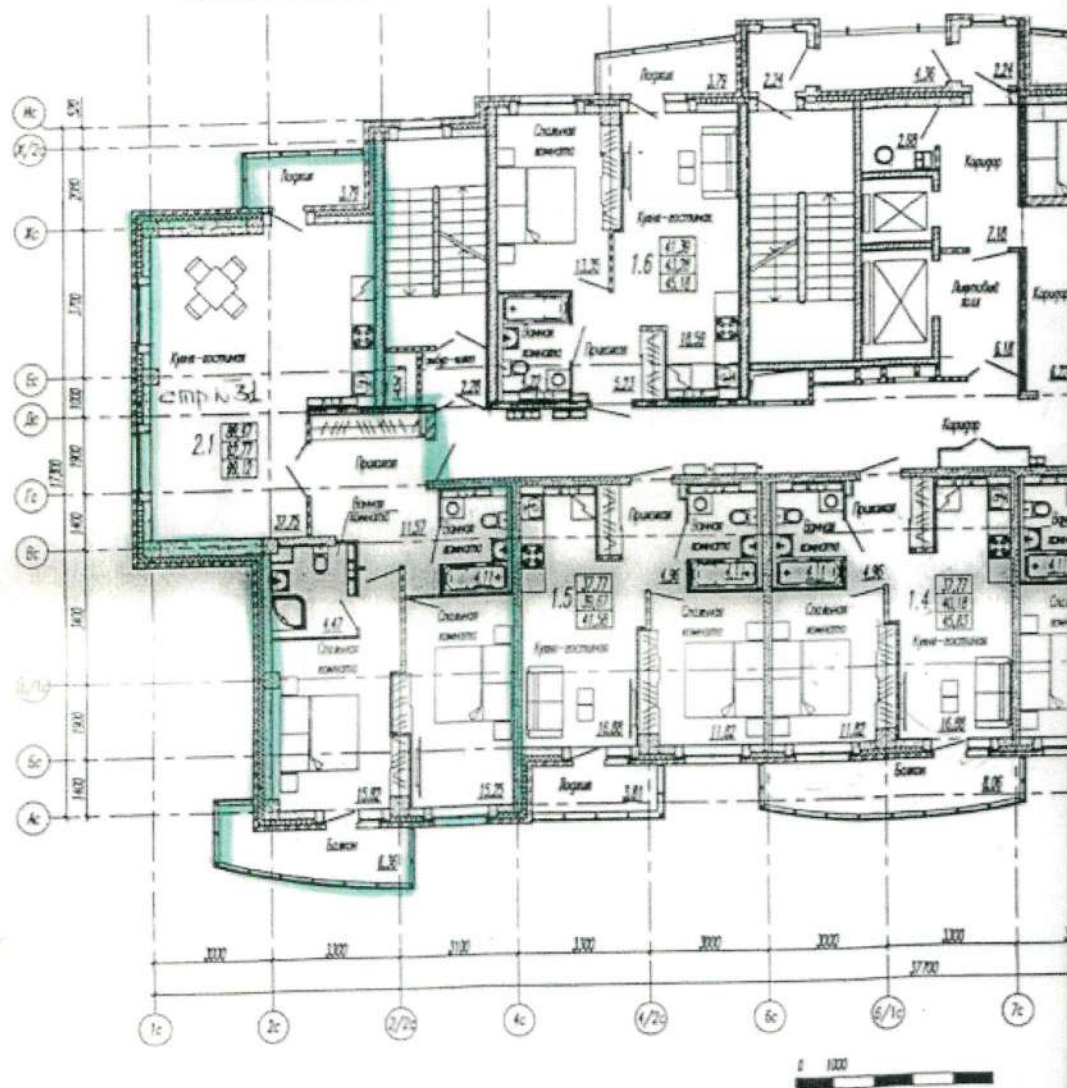
 Григоренко О.Н.

Покупатель:

 Самодурова Н.Н.

Приложение № 2
к Договору купли-продажи будущей недвижимой вещи
№ 031-910 от 26.06.2013 г.

ПЛАН НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ОБЪЕКТА)



Продавец:

Григоренко О.Н.

Покупатель:

 / Самодурова Н.Н.