



ОТЧЕТ № 30289-ОТКР-НПЦ/21

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская обл., г. Екатеринбург,
ул. Фурманова, д. 103, кв. 160**

Дата определения стоимости: 19.05.2021

Заказчик: ПАО Банк «ФК Открытие»

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Дата составления: 19.05.2021

Москва • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях	9
3.2	Описание Объекта оценки	9
3.3	Определение физического износа здания	12
3.4	Место расположения Объекта оценки	13
3.5	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	34
6.1	Основные этапы процесса оценки	34
6.2	Основные понятия и терминология.....	34
6.3	Выбор подходов к оценке	35
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 37	37
7.1	Выбор объектов-аналогов	37
7.2	Обоснование корректировок.....	39
7.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	45
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	48
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	49
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	50
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	51
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	60
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	74

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	квартира	5	19,технический	209,50	98,10	45,40
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	Нет данных		Да	Залог в силу закона, запрещение регистрации		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Многоквартирный девятнадцатиэтажный дом / Индивидуальный проект	19	2012 / 2012	Нет сведений	6	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Свердловская обл	-	Екатеринбург	Фурманова ул, 103, кв 160		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения начальной продажной цены					
Заказчик оценки	ПАО Банк «ФК Открытие». Реквизиты: ОГРН 1027739019208 дата присвоения: 26.07.2002 г., ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО; Адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4					
Основание оценки	Договор № 3-ОТКР-2021 от 29.01.2021 г. между ПАО Банк «ФК Открытие» и ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	для определения начальной продажной цены. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11	1022200911260 дата присвоения 04.12.2002	Наименование страховой компании «САО "ЭНЕРГОГАРАНТ"», страховой полис(договор) №18005-035-000165/2, дата выдачи 05.12.2018, срок действия полиса с 05.12.2018 по 31.01.2022, страховая сумма 3 000 000 000	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Тихомиров Сергей Валерьевич 4611 323289, Выдан ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не 31.03.2011 Номер телефона: +7 (495) 797-30-31 E-mail: tikhomirovsv.srg@gmail.com Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11	9 лет 0 месяцев	2731	Ассоциация "СРОО "ЭС"	Ассоциация "СРОО "ЭС". Свидетельство 2731 от 25.10.2019.	Наименование страховой компании «Страховое акционерное общество "ВСК"», страховой полис(договор) №2000SB40R3680, дата выдачи 02.09.2020, срок действия полиса с 11.09.2020 по 10.09.2021, страховая сумма 5 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	19.05.2021		19.05.2021		19.05.2021	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	18 523 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	18 523 000 (восемнадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик Тихомиров Сергей Валерьевич

Отчет утвердил руководитель, действующий на основании доверенности № 21 от 05.03.2021 Терехов Борис Александрович



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (пятикомнатная квартира 209,50 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Фурманова, д 103, кв 160
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (пятикомнатная квартира 209,50 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Заявка Выписка из ЕГРН См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 06.05.2021
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона, запрещение регистрации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для определения начальной продажной цены
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	19.05.2021
Период проведения оценки	19.05.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260 от 04.12.2002
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810138290030034, кор. счет 30101810400000000225
Контактная информация	Тел./факс 7(495)797-30-31, email: info@srgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №18005-035-000165/2, выдан САО "ЭНЕРГОГАРАНТ", страховая сумма: 3 000 000 000 рублей, дата выдачи: 05.12.2018, срок действия: с 05.12.2018 по 31.01.2022.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 18 от 18.02.2020 E-mail: tikhomirovsv.srg@gmail.com Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №006282-1 от 16.03.2018 г. (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1.01.2021), срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021). Дата выдачи аттестата: 16.03.2018
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 25.10.2019, дата выдачи св-ва 25.10.2019, номер в реестре СРО 2731
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество "ВСК", страховой полис №2000SB40R3680, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 02.09.2020, срок действия полиса: с 11.09.2020 по 10.09.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО Банк «ФК Открытие»
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027739019208 присвоен 26.07.2002, место нахождения: -

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях

Наименование документа	Реквизиты документа	Правообладатель, лица, в чью пользу ограничены права, участники обременения.
Документы, устанавливающие объемно-планировочные решения	-	-
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 06.05.2021	Зырянов Владислав Александрович
Документы, удостоверяющие наличие обременений	Выписка из ЕГРН от 06.05.2021	Зырянов Владислав Александрович

3.2 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является пятикомнатная квартира, расположенная на 19,технический этажах дома по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (www.ecofactor.ru)	
Престижность района	Средняя (www.irm.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	-	
Год постройки дома	2012	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	6 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	19	
Материал стен	Монолит	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	19,технический
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	5
Площадь Объекта оценки, кв. м	209,50 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	214,10 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	4,60 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	98,10 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	45,40 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Две Лоджии (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	111,40 (согласно документам БТИ)
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Нет данных
Видимые дефекты отделки	Нет данных

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

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

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Зырянов Владислав Александрович, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Залог в силу закона, запрещение регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Так как не проводился внутренний осмотр объекта, Оценщик не может судить о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	

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

3.3 Определение физического износа здания

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

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

Таблица 3.3.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

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

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

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

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

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

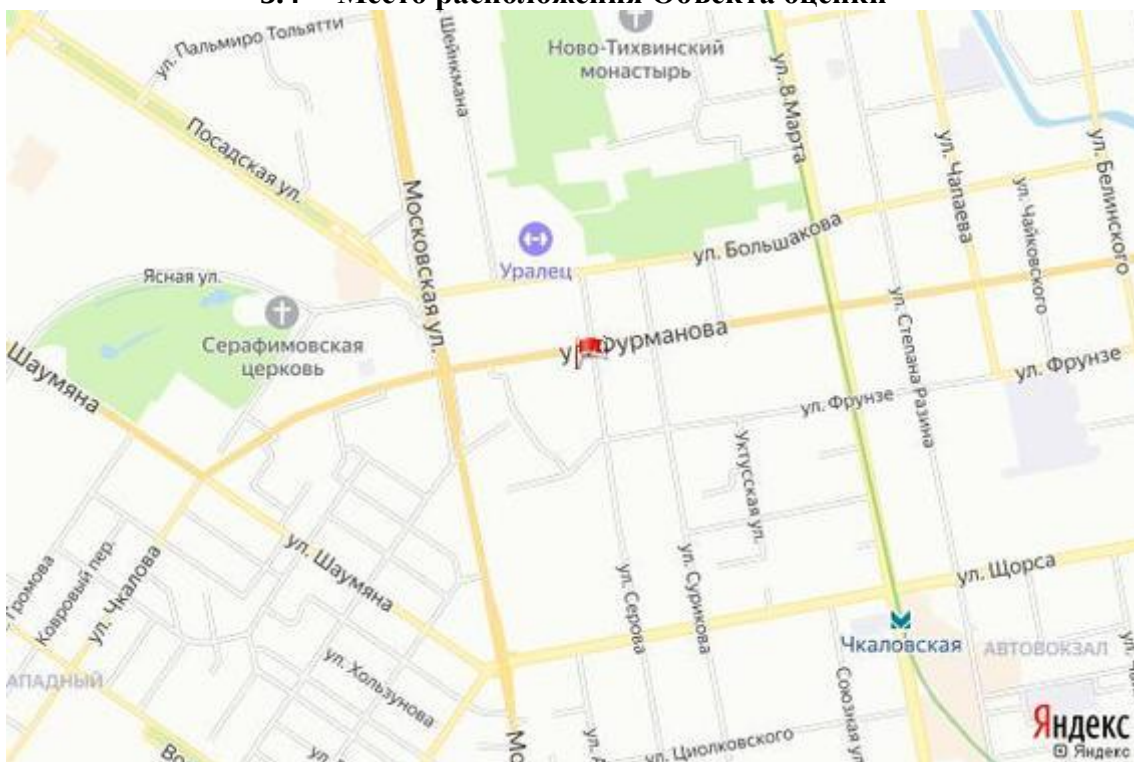
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.3.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	141	9	6%

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

3.4 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Фурманова ул, 103, кв 160	Объект оценки

3.5 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Адрес



3. Вход в подъезд



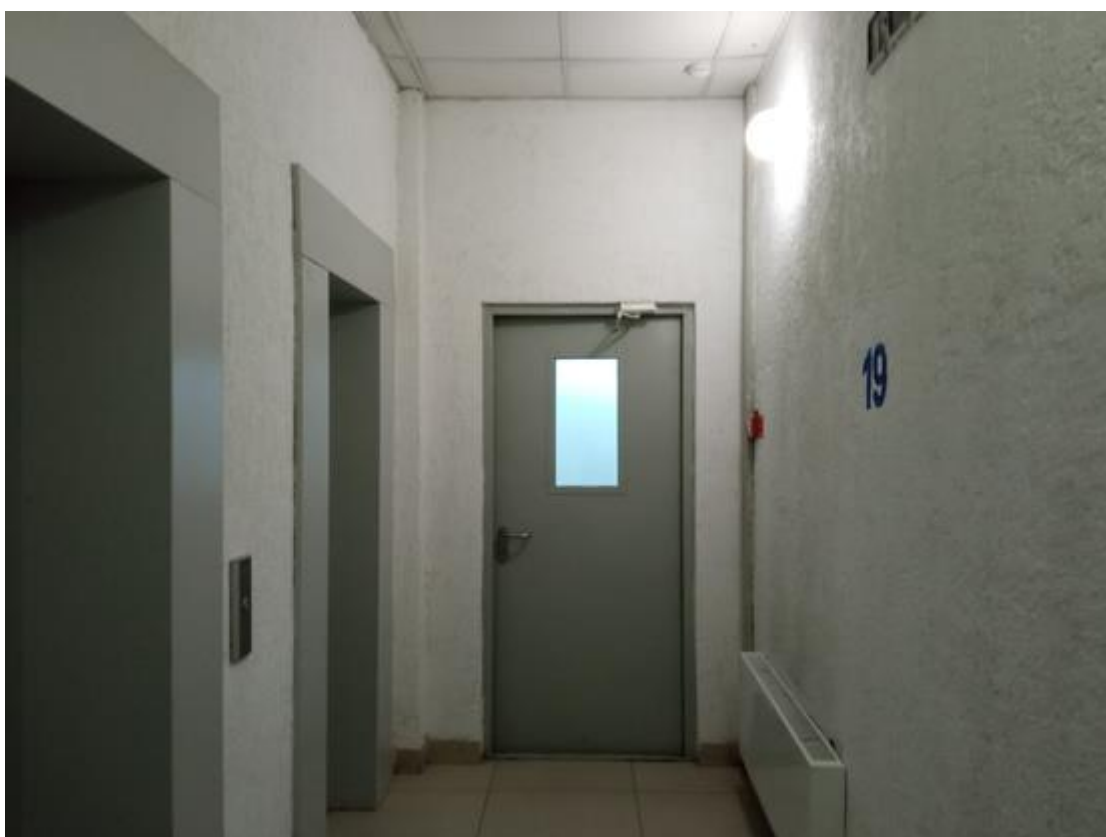
4. Подъезд



5. Подъезд



6. Подъезд



7. Подъезд



8. Прилегающая территория



9. Прилегающая территория



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

Основные экономические и социальные показатели РФ. Январь-сентябрь 2020 года.

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1

1) Первая оценка.

	<i>Январь-сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к январю-сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

2) Оценка.

	<i>Сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>сентябрю 2019 г.</i>	<i>августу 2020 г.</i>		<i>сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.</i>	<i>августу 2019 г.</i>	<i>январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.</i>
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 ³⁾	99,1 ³⁾	100,2 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 ⁴⁾	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	<i>Август 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>		<i>август 2019 г. в % к августу 2018 г.</i>	<i>июлю 2019 г.</i>	<i>январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/>

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

По оценке Минэкономразвития России, в III квартале 2020 года падение ВВП РФ замедлилось до 3,8% г/г по сравнению с 8,0% г/г во II квартале. Снижение ВВП РФ по итогам 9 месяцев 2020 года министерство оценило на уровне 3,5%.

Падение ВВП РФ в сентябре 2020 года оценивается в 3,3% в годовом выражении после снижения на 3,7% по уточненным данным (с 4,3%) в августе, на 4,4% в июле (оценка уточнена с 4,6%). Как сообщалось, Росстат, существенно улучшил ряд по промышленному производству в 2020 году, в том числе в августе падение составило 4,2% вместо изначальной оценки в 7,2%. По оценке Минэкономразвития России, в III квартале 2020 года падение ВВП РФ замедлилось до 3,8% г/г по сравнению с 8,0% г/г во II квартале. Снижение ВВП РФ по итогам 9 месяцев 2020 года министерство оценило на уровне 3,5%. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до 10,0% г/г с 10,6% г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (минус 0,4% г/г после минус 3,5% г/г в августе и минус 11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: минус 3,4% г/г в сентябре (минус 4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) "связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года". Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (минус 1,6% г/г и плюс 0,4% г/г соответственно).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (минус 0,1% г/г в сентябре после минус 0,6 % г/г в августе).

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики - до минус 3,0 % г/г в сентябре после минус 2,7% г/г в августе и минус 1,9% г/г в июле.

В сегменте потребительских услуг сохранялась восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до минус 12,2% г/г с минус 16,8% г/г в августе, оборот общественного питания сократился на 14,0% г/г (минус 18,7% г/г месяцем ранее).

Минэкономразвития в начале сентября уменьшило прогноз падения ВВП РФ на 2020 год до 3,9% с 4,8% в июньской версии. В 2021 году министерство прогнозирует рост экономики на 3,3%.

Источник: <https://www.interfax.ru/>

Анализ политической и социально-экономической ситуации в г. Москве
Основные экономические и социальные показатели. Август 2020 года.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Август 2020 г.	Январь- август 2020 г.	Август 2020 г. в % к августу 2019 г.	Январь-август 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
Индекс промышленного произ- водства ¹⁾	x	x	101.8	102.9	103.1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хо- зяйственным» видам деятель- ности ^{3),4)} , млн. рублей:					
добыча полезных ископае- мых	8575.6	92856.5	66.2	117.2	215.8
обрабатывающие производ- ства	527214.9	3853121.9	92.8	84.0	95.9
обеспечение электрической энергией газом и паром; кон- диционирование воздуха	50683.6	489579.7	105.5	100.2	100.1
водоснабжение; водоотведе- ние, организация сбора и утилизации отходов, дея- тельность по ликвидации за- грязнений	10655.5	92723.3	91.3	99.0	117.3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чи- стым» видам деятельности, ^{3),4)} млн. рублей:					
добыча полезных ископае- мых	90106.4	703884.7	59.4	51.0	102.1
обрабатывающие производ- ства	484992.8	3424395.0	103.9	96.2	91.9
обеспечение электрической энергией газом и паром; кон- диционирование воздуха	49831.4	483378.2	111.0	103.9	98.7
водоснабжение; водоотведе- ние, организация сбора и утилизации отходов, дея- тельность по ликвидации за- грязнений	10480.1	79551.4	93.0	90.0	105.3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строи- тельство» ⁵⁾ , млн. рублей	78899.6	564669.4	95.1 ⁶⁾	93.9 ⁶⁾	105.3 ⁶⁾

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru>

	Август 2020 г.	Январь- август 2020 г.	Август 2020 г. в % к августу 2019 г.	Январь-август 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирова- ния), тыс. кв. метров	386.8 ⁷⁾	2804.9 ⁷⁾	65.2 ⁷⁾	84.2 ⁸⁾	в 2.4 р ⁹⁾ .
Объем услуг предприятий транспорта ¹⁰⁾ , млн. рублей	145009.8	1014254.1	6.1	80.7	103.1
Объем услуг связи ¹⁰⁾ , млн. рублей	65947.7	391613.8	103.4	105.6	94.8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	442416.6	3158764.5	102.9 ⁶⁾	96.2 ⁶⁾	100.8 ⁶⁾
Оборот общественного пита- ния, млн. рублей	16190.8	100837.8	91.1 ⁶⁾	77.6 ⁶⁾	106.3 ⁶⁾
Объем платных услуг населению, млн. рублей	120828.9	937582.1	62.5 ⁶⁾	69.8 ⁶⁾	101.9 ⁶⁾
Индекс потребительских цен, %	99.97 ¹¹⁾	x	103.2	102.7	105.0
Численность официально за- регистрированных безработ- ных на конец периода, тыс. человек	219.1	x	798.4	x	x

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

³⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

⁴⁾ Переформирование согласно Производственному плану на 2020 год с учетом корректировки ранее предоставленных респондентами данных за январь-июнь 2020 год.

⁵⁾ Включая объем работ, ненаблюдаемых прямым способом.

⁶⁾ В сопоставимых ценах.

⁷⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁸⁾ Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁹⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

¹⁰⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых

¹¹⁾ Август 2020 г. к декабрю 2019 г.

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru>

О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 сентября 2020 года. Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2020 года составила 12650,5 тыс. человек и уменьшилась за январь-июль 2020 года на 27,6 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-июле 2020 года –13 659 человек. (Справочно: январь-июль 2019 года миграционный прирост – 18987 человек) Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за июнь-август 2020г. составила 7354,6 тыс. человек, в их числе 7155,3 тыс. человек, или 97,3% были заняты в экономике и 199,3 тыс. человек (2,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение августа 2020 года признано безработными 23,2 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 18,3 тыс. человек или в 4,7 раза). Численность трудоустроенных безработных в августе 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,5

тыс. человек и составила 11,6 тыс. человек. К концу августа 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 248,8 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 219,1 тыс. человек имели статус безработного. На конец августа 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 3,0% от численности рабочей силы. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2020 года к августу 2019 года составил 101,8%. Индекс потребительских цен в августе 2020 года составил – 99,97%. На продукты питания индекс составил – 99,4%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,1%. (Справочно: август 2020 г. к декабрю 2019г. – 102,6%). За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения – 21437руб.39 коп., для трудоспособного населения – 23842 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. № 1351-ПП, составила – 17 841 рубль, для трудоспособного населения – 20 361 рубль. В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 сентября 2020 г. – 20 361 рубль. Среднемесячная начисленная заработная плата за июль 2020 года составила 98 930,0 рублей. За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1170791,0 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 июля 2020 года составила 20983,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1701,2 млрд. рублей или 8,1% (на 1 июля 2019 года – 7,6 %, на 1 июня 2020 года – 9,9%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2020 года составила 26 959,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 38,0 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2019 года – 0,1%, на 1 июня 2020 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 июля 2020 года составила 18 649,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 911,8 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2019 года – 5,2%, на 1 июня 2020 года – 5,1%). На 1 сентября 2020 года число учтенных в регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 сентября 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 года, суммарная задолженность составила 54,2 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 сентября 2019 года на 78,5%, по сравнению с 1 августа 2020 года – на 15,4%.

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru>

Вывод:

Снижение ВВП России в третьем квартале замедлилось до 3,8% после спада на 8% во втором квартале. Об этом говорится в докладе «Картина деловой активности за сентябрь 2020 года», который подготовило Министерство экономического развития (МЭР).

В ведомстве отметили, что из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли и обрабатывающей промышленности, а также рост выпуска в сельском хозяйстве. Помимо этого снятие карантинных ограничений, которые были введены из-за коронавируса COVID-19, в течение третьего квартала сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг.

Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП.

Помесячные темпы роста ВВП в течение третьего квартала, как уточнили в МЭР, демонстрировали восходящую динамику. Так, в сентябре снижение ВВП составило 3,3% в годовом выражении по сравнению с 3,7% в августе и 4,4% в июле. Отмечается, что оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. При этом оценка падения ВВП за июль была скорректирована до 4,4% (вместо 4,6%). По итогам 2020 года Минэкономразвития прогнозирует сокращение экономики на 3,9% (Счетная палата ожидает большего падения ВВП, на 4,2–4,8%). «Российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения», — отмечало Минэкономразвития в материалах к проекту федерального бюджета. Однако дальнейшее восстановление будет сдерживаться такими факторами, как падение доходов населения, снижение инвестиционной активности, связанное с «инерционным характером процессов планирования капитальных вложений», и низкие объемы добычи нефти из-за сделки ОПЕК+.

Источник: <https://www.rbc.ru>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости, как и любой крупный рынок, делится на секторы и сегменты. Не существует жестких критериев сегментации этого рынка. В России традиционно принято разграничивать следующие три крупных рынка: земельный, рынок жилья, рынок нежилых помещений. Иногда в самостоятельную (четвертую) группу выносят рынок производственных помещений (рынок промышленной недвижимости).

Земельный рынок

Земля всегда занимала главное место в составе элементов природы. В экономическом аспекте земля (почва) является основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом для всех отраслей и сфер деятельности народного хозяйства.

Начало формирования рынка земли связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство и появлением строительных кооперативов. Правовой основой для создания земельного рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другие законы и нормативные акты. На этой основе земля переводится из административно-государственного регулирования в гражданско-правовое.

Земельные участки в качестве объектов купли-продажи подразделяются по функциональному назначению на:

- сельскохозяйственные;
- дачные;
- для индивидуального жилищного строительства (в том числе коттеджного);
- для ведения личного подсобного хозяйства.

В качестве составной части земля входит в любой объект недвижимости. Все, что на земле и под ее поверхностью создано трудом и вложением капитала (здания, строения и сооружения, например, водопровод, канализация, электросети и пр.), относится к ее усовершенствованиям. Любой участок земли в городе, даже если это пустырь без всяких построек и без коммуникаций непосредственно под ним, тем не менее имеет усовершенствования, поскольку вся городская территория пронизана магистральными коммуникациями жизнеобеспечения, дающими возможность воспользоваться ими при освоении данного участка.

Рынок жилья

Рынок жилья – это единственный сегмент рынка недвижимости, который полностью сформировался в крупных городах нашей страны.

К недвижимости в жилищной сфере относятся:

- жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями;
- квартиры;
- земельные участки, с находящимися на них жилыми и хозяйственными постройками, многолетними насаждениями;
- иные жилые помещения, пригодные для постоянного и временного проживания;
- сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Рынок нежилых помещений

Нежилые помещения следует подразделять прежде всего по функциональному назначению на следующие виды:

- офисные;
- торговые;
- складские;
- производственные.

Особую группу недвижимости образуют гостиницы, кемпинги, пансионаты и т.п. С одной стороны, это жилье, но с другой стороны – это производственные фонды в особом виде бизнеса по оказанию услуг.

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв

приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 КВАРТАЛ 2021 ГОДА В РФ

В соответствии с документом, норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года устанавливается в размере 49 173 рубля. По сравнению с показателем, действующим во втором полугодии 2020 года, норматив вырастет всего на 1,1%. Также проект приказа регламентирует показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на I квартал 2021 года. Они применяются федеральными и региональными органами исполнительной власти при расчете размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которые предоставляются на приобретение или строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Также эти нормативы применяются для расчетов межбюджетных трансфертов, предоставляемых регионам при софинансировании их расходных обязательств за счет федерального бюджета, в том числе для расчета объема средств на реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда».

Рейтинг регионов России по средней стоимости жилья – 2021, установленные Минстроем РФ показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на I квартал 2021 года, в рублях.

Центральный федеральный округ

1	г. Москва	118 260
2	Московская область	65 752
3	Белгородская область	45 919
4	Ярославская область	44 339
5	Тульская область	44 332
6	Калужская область	43 771
7	Тверская область	41 640
8	Рязанская область	41 103
9	Воронежская область	40 251
10	Липецкая область	39 107
11	Курская область	37 014
12	Владимирская область	36 928
13	Тамбовская область	35 490
14	Ивановская область	34 851
15	Костромская область	34 800
16	Орловская область	33 930
17	Смоленская область	32 893

18	Брянская область	31 572
----	------------------	--------

Северо-Западный федеральный округ

1	г. Санкт-Петербург	85 539
2	Ненецкий авт. округ	65 565
3	Мурманская область	60 425
4	Ленинградская область	57 711
5	Архангельская область	53 314
6	Республика Коми	47 613
7	Калининградская область	45 014
8	Республика Карелия	44 208
9	Псковская область	37 522
10	Новгородская область	36 996
11	Вологодская область	36 836

Южный федеральный округ

1	г. Севастополь	67 504
2	Республика Крым	53 793
3	Краснодарский край	46 811
4	Ростовская область	45 133
5	Волгоградская область	39 399
6	Астраханская область	38 685
7	Республика Адыгея	38 298
8	Республика Калмыкия	32 811

Северо-Кавказский федеральный округ

1	Чеченская Республика	39 289
2	Карачаево-Черкесская Республика	38 368
3	Республика Северная Осетия – Алания	35 695
4	Ставропольский край	32 744
5	Республика Ингушетия	32 481

6	Кабардино-Балкарская Республика	31 968
7	Республика Дагестан	31 774

Приволжский федеральный округ

1	Республика Татарстан	53 919
2	Нижегородская область	51 817
3	Республика Башкортостан	47 027
4	Удмуртская Республика	43 866
5	Пермский край	43 398
6	Республика Мордовия	39 499
7	Чувашская Республика	39 061
8	Ульяновская область	38 633
9	Пензенская область	37 770
10	Самарская область	37 664
11	Кировская область	36 431
12	Республика Марий Эл	34 962
13	Саратовская область	34 521
14	Оренбургская область	34 410

Уральский федеральный округ

1	Ямало-Ненецкий авт. округ	65 893
2	Свердловская область	53 610
3	Ханты-Мансийский авт. округ – Югра	52 501
4	Тюменская область	48 221
5	Курганская область	34 174
6	Челябинская область	33 070

Сибирский федеральный округ

1	Новосибирская область	49 593
---	-----------------------	--------

2	Иркутская область	48 565
3	Республика Тыва	47 731
4	Красноярский край	46 851
5	Томская область	46 532
6	Республика Алтай	43 485
7	Кемеровская область	40 631
8	Алтайский край	40 171
9	Омская область	38 961
10	Республика Хакасия	38 715

Дальневосточный федеральный округ

1	Приморский край	91 076
2	Республика Саха (Якутия)	87 444
3	Сахалинская область	87 063
4	Хабаровский край	86 801
5	Камчатский край	81 965
6	Магаданская область	81 965
7	Еврейская авт.я область	81 965
8	Чукотский авт. округ	81 965
9	Забайкальский край	81 965
10	Амурская область	78 143
11	Республика Бурятия	61 262

Источник информации: <https://top-rf.ru>

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ НА 1 КВАРТАЛ 2021 ГОДА

Программа субсидирования ипотеки на первичном рынке продлена до июня 2021 г. Программа сельской ипотеки действует бессрочно. Согласно базовому прогнозу ЦБ, пространство для снижения ключевой ставки еще остается, и денежно-кредитная политика в 2021 г. будет оставаться мягкой. Это говорит о том, что поддержка спроса за счет минимальных в истории России ипотечных ставок сохранится.

Волатильность финансовых рынков в 2021 г. может снизиться. Запуск нескольких вакцин от COVID-19 снижает риски новых локдаунов, а мягкая монетарная политика поддержит фондовые рынки. Такая ситуация благоприятна для цен на углеводороды и стабильности российской экономики.

Распространение удаленной работы может привести к тому, что часть населения будет больше времени проводить дома, и покупка комфортного жилья станет для людей приоритетной. На фоне низких ипотечных ставок это может поддержать высокий спрос в I полугодии.

Негативным моментом является снижение доходов населения. Реальные располагаемые доходы, по оценке Росстата, снижаются несколько лет подряд. За 9 месяцев 2020 г. показатель упал на 4,3% в годовом сопоставлении. В предыдущие годы снижение компенсировалось удешевлением ипотеки. Однако по мере роста цен и стабилизации процентных ставок данный фактор начнет оказывать давление на спрос.

По совокупности рассмотренных факторов можно предположить замедление роста недвижимости в 2021 г. Но позитивная динамика может сохраниться. Она будет различаться в зависимости от региона, рыночного сегмента и индивидуальных характеристик объекта, но средний диапазон может быть в районе до 6–8% в год.

При этом основная доля роста может приходиться на I полугодие 2021 г, поскольку с 1 июля программу ипотеки с господдержкой по ставке не выше 6,5% планируется завершить. Если продления программы не будет, то в мае-июне может наблюдаться повышенная активность на первичном рынке, после чего последует спад. Во II полугодии 2021 г. спрос может сфокусироваться на вторичном рынке, где будут сохраняться низкие ставки, а цены могут быть достаточно конкурентными в сравнении с новостройками.

В 2021-м рост цен на первичном рынке сохранится, но он будет ниже, чем в 2020-м — на уровне примерно 6–8% против 18% по итогам прошедшего года. Основной спрос уже реализован в 2020 году, к тому же застройщики перенесли в стоимость квадратного метра выгоду от льготного кредитования. При стагнации и даже падении реальных доходов населения такая стратегия девелоперов ведет к снижению активности покупателей. На рост цен также продолжит влиять и валютная составляющая себестоимости проектов.

Средняя стоимость на вторичном рынке также продолжит рост, в том числе за счет инвестиционных квартир, которые выйдут на перепродажу в следующем году. Такие объекты в новостройках приобретались зачастую дороже уже готовых объектов. Логично, что инвесторы рассчитывают на определенную маржинальность, поэтому выставят объекты на продажу с определенной наценкой. Их будет сложно продать, но их наличие на рынке приведет к росту средних цен.

Источник:

<https://bcs-express.ru>

<https://www.oknamedia.ru>

<https://www.newsru.com>

<https://stat.cian.ru>

<https://top-rf.ru>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено частично
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Екатеринбург, улица 8 Марта, 190,	Екатеринбург, ул. Фролова, 19к1	Екатеринбург, улица Юмашева, 9,
Источник информации	https://www.domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-2220617732	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/3-k_kvartira_155_m_1616_et._2078799101	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-2682670643
Контактная информация	Представитель собственника, тел.: 926 525-61-87	Представитель собственника, тел.: 938 451-66-51	Представитель собственника, тел.: +79044951272
Цена предложения	21 000 000	15 500 000	16 900 000
Цена за 1 кв. м	110 526	100 000	109 740
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Монолит
Этаж	23	16	23
Этажность здания	24	16	25
Площадь, кв. м	190,00	155,00	154,00
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Информация для расчета корректировки на торг получена из данных сети <https://www.statrilt.ru/>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Информация для расчета корректировки на общую площадь согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.». Ниже в таблице приведен расчет корректировок на общую площадь квартиры.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на этаж расположения – это отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Корректировки были введены на основании "Справочника оценщика недвижимости", Квартиры, под ред. Л. А. Лейфера, 2019 год.

Матрица коэффициентов

Таблица 86

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Информация для расчета корректировки на общую площадь согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.». Ниже в таблице приведен расчет корректировок на общую площадь квартиры.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на качество отделки.

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

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

18 523 000 (восемнадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Свердловская обл, Екатеринбург, Фурманова ул, 103, кв 160	Екатеринбург, улица 8 Марта, 190,		Екатеринбург, ул. Фролова, 19к1		Екатеринбург, улица Юмашева, 9,	
Цена предложения	—	21 000 000		15 500 000		16 900 000	
Цена за 1 кв. м	—	110 526		100 000		109 740	
Уторговывание	—	-9,0%		-9,0%		-9,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	100 579		91 000		99 864	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолит	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	19,технический	23	0,0%	16	0,0%	23	-4,0%
Этажность здания	19	24	0,0%	16	0,0%	25	0,0%
Площадь, кв. м	209,50	190,00	0,0%	155,00	-4,0%	154,00	-4,0%
Общая процентная поправка		-9,0%		-13,0%		-17,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		95 579		82 000		86 084	
Весовые коэффициенты		0.3889		0.3333		0.2778	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						88 415	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						18 522 943	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)						18 523 000	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

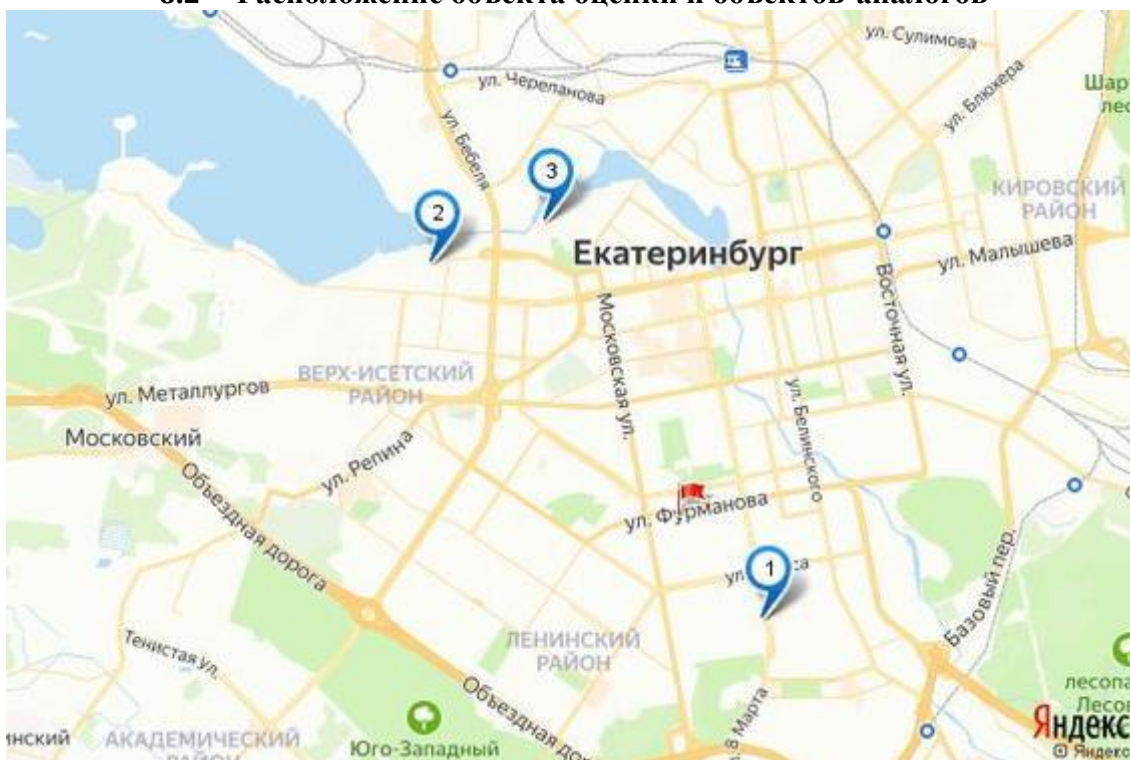
Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	18 523 000	1,0	18 523 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160, составляет: 18 523 000 (восемнадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Фурманова ул, 103, кв 160	Объект оценки
1	Екатеринбург, улица 8 Марта, 190,	1
2	Екатеринбург, ул. Фролова, 19к1	2
3	Екатеринбург, улица Юмашева, 9,	3

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

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Техническая документация;
- Заявка;
- Выписка из ЕГРН;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R3680

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Тихомиров Сергей Валерьевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,06%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» сентября 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» сентября 2020 г.	по «10» сентября 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «02» сентября 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006282-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Тихомирову Сергею Валерьевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

ОАО «Ориент», Москва, 125714, ИНН 50-07-0000000, ОГРН 1045000000000, ОГРНИП 1045000000000, ОГРП 1045000000000, ОГРП 1045000000000



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; <http://www.sroroo.ru>



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EASA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Тихомирова Сергея Валерьевича

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

о том, что Тихомиров Сергей Валерьевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009702

« 16 » ноября 2015г.

Дата выдачи « 16 » ноября 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Тихомиров

Сергей Валерьевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной профессиональной программе "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

12.02.2015 г. Протокол № 09

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401315988

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3292

Город

Москва

Дата выдачи

12.02.2015

Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук



ДОВЕРЕННОСТЬ № 21

г. Москва

«05» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Заместителя генерального директора **Терехова Бориса Александровича**, паспорт 4602 № 997328, выдан: Черноголовским городским отделением милиции Ногинского УВД Московской области, 19.06.2002г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке объектов недвижимости, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
 - 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
 - 3) заключать и подписывать от имени Общества договоры, задания на оценку, контракты, дополнительные соглашения и другую документацию в интересах Общества;
 - 4) заверять копии документов, подписывать Приложения к договорам, контрактам, дополнительным соглашениям;
 - 5) подписывать от имени Общества результаты работ (отчеты, заключения) по оказанию услуг по оценке недвижимости,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок по 31 декабря 2021 г. включительно.

Подпись Терехова Бориса Александровича

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»



Подпись

удостоверяю,

В.А. Олейников

ПОЛИС N 180005-035-000165/2

к Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.

к ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

- Договор N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018 г. к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П.  Юрьева Г.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Генеральный директор  М.П.  /Олейников В.А./
---	--

Полис оформлен при посредничестве «АСТ имущественное страхование»
Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.

Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» состоят следующие оценщики:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления: 16.11.2015 г., регистрационный номер 009702	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30194/19, дата выдачи: 05.09.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 11.09.2019 г. по 10.09.2020 г.
2.	Абдуллин Марат Харрисович	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 13.09.2019 г., регистрационный номер 003982	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30032/19, дата выдачи: 20.02.2019 г., страховая сумма: 50 000 000 руб., срок действия полиса: с 20.02.2019 г. по 19.02.2020 г.

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»: наименование страховой компании – САО «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 18005-000165/2 от 05.12.2018 г., срок действия: с 05.12.2018 г. по 31.01.2022 г., страховая сумма: 3 000 000 000 рублей.

Заместитель директора по тендерам
Департамента по развитию бизнеса
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»




А.А. Метельский

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЭсАрДжи - Оценка»

ИНН 2221034139
Адрес: 127018, г. Москва, пр-д 3-й Марьиной Рощи,
д. 40, стр. 1

Свидетельство № 921
Дата выдачи: 11 июня 2006 г.

Президент НП «СМАО»  Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Техническая документация

29.04.2015

Экспликация к поэтажному плану здания
г.Екатеринбург, улица Фурманова, дом 103 литер А

Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая полезная площадь (кв.м.)	в том числе: Основная	Вспомогат.	Кроме того: Истощ. помещ.	Итого: (кв.м.)	№ по плану
2 - количество комнат 03.12.2011 - дата инвентаризации				17,1	17,1				
квартира 158				12,6	12,6				
18	1	Жилая комната		13,9		13,9			
18	2	Жилая комната		9,3		9,3			
18	3	Кухня		3,9		3,9			
18	4	Коридор		1,8		1,8			
18	5	Ванная					2,8		
18	6	Туалет		58,6	29,7	28,9			
18	7	Лоджия (по проекту)							
Итого по : 158									
3 - количество комнат 25.05.2012 - дата инвентаризации				12,9	12,9				
квартира 159				15,7	15,7				
18	1	Жилая комната		14,1		14,1			
18	2	Жилая комната		16,5	16,5				
18	3	Кухня		11,8		11,8			
18	4	Коридор		5,2		5,2			
18	5	Санузел		3,5		3,5			
18	6	Санузел					1,6		
18	7	Лоджия					1,7		
18	8	Лоджия		79,7	45,1	34,6			
Итого по : 159									
Изменение площади за счет внутренней перепланировки помещ. 3,4,6. Предоставлено. Распоряжение Главной Администрации Ленинского района № 35 от 13.06.2012. Изменение площади за счет уточнения размеров помещ. 5. Акт комиссионной оценки готовности помещения к эксплуатации от 14.06.2012.									
5 - количество комнат 22.02.2012 - дата инвентаризации				15,3		15,3			
квартира 160				45,4		45,4			
19	1	Коридор		13,5	13,5				
19	1	Кухня-столовая		28,2	28,2				
19	2	Гостевая		14,4	14,4				
19	3	Спальня		3,9		3,9			
19	4	Зона отдыха		5,0		5,0			
19	5	Сан.узел		8,4		8,4			
19	6	Кладовая		13,2		13,2			
19	7	Гардеробная						1,8	
19	8	Прихожая						2,8	
19	9	Лоджия							
19	10	Лоджия							
Технич	11	Гостевая		17,6	17,6				
Технич	12	Кабинет		24,4	24,4				
Технич	13	Холл		8,4		8,4			
Технич	14	Лестница		7,0		7,0			
Технич	15	Гардеробная		4,8		4,8			
Итого по : 160				209,5	98,1	111,4			
Квартира в обмеру не готова. Площадь указана по проекту.									
квартира 161									
1 - количество комнат 22.02.2012 - дата инвентаризации									

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 3

Дата 19 октября 2012 г.

Кадастровый номер 66:41:0402010:442

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0:44428\A\21\0\0160-231

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 66:41:0402010:196
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 19, технический этаж № 6/н
- 1.3. Общая площадь помещения: 209,5 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Свердловская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Екатеринбург
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Фурманова
Номер дома	103	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	—	
Иное описание местоположения	Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Фурманова, д 103, кв. 160	

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: 11-15

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

1.10. Примечание:

1.11. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

(наименование организации-организатора)

Инженер II категории Екатеринбургского отдела

(полное наименование должности)

Т. А. Христофорова

(инициалы, фамилия)







Заявка



Приложение № 1
к Договору № _____
о предоставлении оценочных услуг
от "___" _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование (объект оценки)	квартира ш. 209,5 кв.м., расположенная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160
Краткое описание (включая основные количественные и качественные характеристики) Объекта оценки	квартира ш. 209,5 кв.м., расположенная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д. 103, кв. 160
Права, учитываемые при оценке здания/ий или помещения/ий	Право собственности
Права, учитываемые при оценке земельного участка/ков	—
Ограничения и обременения указанных прав	—
Правообладатель	Зырянов Владислав Александрович
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление НПЦ на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	—
Дата осмотра	—
Осмотр объекта оценки	Проведение внешнего осмотра объекта (проведение внутреннего осмотра объекта невозможно)
Срок проведения оценки, р.д	—
Допущения при проведении оценки	—
Тип предоставляемого отчета	Бумажный отчет
Иные особенности, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	См. Приложение к заданию на оценку
Вознаграждение Исполнителя	Согласно договору

От заказчика

(ФИО, подпись)

Приложение к заданию на оценку: дополнительные факторы, влияющие на стоимость объекта

Физические факторы	
<u>Местоположение</u>	
Социальный профиль района	Культурный и исторический центр (Центральная часть населенного пункта)
Линия расположения	дом у центральной дороги
Окружение (расположенные в непосредственной близости объекты)	многоквартирные жилые дома
<u>Состояние территории, на которой расположен объект имущества</u>	
Наличие парковки	организованная
Вид парковки	подземная
Наличие охраны	Да
Вид охраны	ограждение/ шлагбаум
<u>Доступность</u>	
Наличие подъездных путей	с территории общего пользования
Качество подъездных путей	Хорошие (асфальтированная дорога, доступ круглогодичный)
Доступ к объекту	Закрытая территория
<u>Техническое состояние</u>	
Внешнее состояние	без отделки
Качество внутренней отделки	без ремонта
Конструктивные элементы	В рабочем состоянии
Системы коммуникаций	в рабочем состоянии
Соответствие фактической планировки технической документации	соответствует
Оснащенность коммуникациями и инженерными сетями	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Источник информации	фотографии
Правовые факторы	
Правовые факторы	отсутствуют
Климатические условия, рельеф, топография, почва и др.	
Климатические условия, рельеф, топография, почва и др.	отсутствуют
Социально экономические факторы	
Социально экономические факторы	отсутствуют

От Заказчика

Выписка из ЕГРН

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 05.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 06.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
06.05.2021 № 99/2021/391704727			
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0402010		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.10.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 0/44428/A/21\ 0/0160-231		
Адрес:	Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Фурманова, д 103, кв. 160		
Площадь:	209.5		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Технический этаж № Технический, Этаж № 19		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	15344419.33		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из ЕГРН

Помещение								
(код объекта недвижимости)								
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____						
06.05.2021 № 99/2021/391704727		Всего разделов: _____						
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0402010:196							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют							
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:								
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:								
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют							
Сведения о кадастровом инженере:								
данные отсутствуют								
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>			Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН						
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия						

М.П.

Выписка из ЕГРН

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
06.05.2021 № 99/2021/391704727		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРАКТИКА УСПЕХА ИНН 7706446431		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН

Раздел 2

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

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>2</u>
Всего разделов: <u>2</u> Всего листов выписки: <u>2</u>	
06.05.2021 № 99/2021/391704727	
Кадастровый номер: 66:41:0402010:442	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Зырянов Владислав Александрович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66-66-01/641/2012-667 от 15.01.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Залог в силу закона
	дата государственной регистрации: 15.01.2013
	номер государственной регистрации: 66-66-01/641/2012-668
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: на 180 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи квартиры от 07.12.2012; Кредитный договор №02-28/12-153 от 07.12.2012
3.1.2.	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 25.09.2020
	номер государственной регистрации: 66:41:0402010:442-66/199/2020-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №177645397/6604 от 22.09.2020, Ленинское РОСПГ, Екатеринбург

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН

Помещение		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
06.05.2021 № 99/2021/391704727		
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442
3. 3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	19.11.2020
	номер государственной регистрации:	66:41:0402010:442-66/199/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf)' №141773283/6605 от 16.11.2020, Октябрьское РОСП г. Екатеринбурга

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
06.05.2021 № 99/2021/391704727		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 15.01.2018
	номер государственной регистрации: 66:41:0402010:442-66/001/2018-1
3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.	основание государственной регистрации:
	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 31.05.2018
	номер государственной регистрации: 66:41:0402010:442-66/001/2018-2
3.2.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Строительная Компания "РусЭнергоСтрой", ИНН: 6685043437
	основание государственной регистрации:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
06.05.2021 № 99/2021/391704727		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0402010:442	
3.	3.2.3.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.12.2019
		номер государственной регистрации:	66:41:0402010:442-66/001/2019-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН



Документ подписан усиленной квалифицированной подписью.

Согласно Федеральному закону от 6 апреля 2011 г. за номером 63-ФЗ "Об электронной подписи" статья 6 пункты 1 и 3, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

Серийный номер: 2EE918600F4AC28BF48A01A58180670A2

Владелец: Организация: Росреестр. ОГРН: 1047796940465. ИНН: 007706560536. Email: 00_OZIL1@rosreestr.ru. Адрес: 77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А

Издатель: Организация: ФГБУ "ФКП Росреестра". ОГРН: 1027700485757. ИНН: 007705401340. Структурное подразделение: Удостоверяющий центр. Адрес: 77 Москва, Москва, переулок Орляков, дом 10, строение 1

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

domofond.ru/5-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-2220617732

Mail.Ru Поиск в Интернете Photo editor | PicM... Яндекс Почта обрезать фото онла... The Adobe Photoshop... Кукла грелка на ча...

В избранное

Получать похожие объявления

21 000 000 Р

5-комн. квартира, 190 м², 23/24 эт.

Свердловская область, Екатеринбург: улица 8 Марта, 190, Чкаловский, Екатеринбург: Свердловская область

Чкаловская 541 м

Выбрать ипотечную программу

1 из 7

Вакансия ризлтора в Красногогорске

Перейти

Дом вы легко обустроите с Hoff

Хотите обустроить свой Домашний Бизнес? Узнайте все о том, как это сделать. Мы поможем вам в этом. Только 1 млн 500 тысяч руб. в год.

Связаться с владельцем +79530446308

5-комн. квартира, 190 м², 23/24 эт.

Есть просто квартира, а есть квартира крепость, квартира-комфорт. Место, откуда не хочется уходить, куда хочется позвать друзей, знак, что всем хватит места. Продаётся: чистая, светлая, элитная двухэтажная квартира. Которая находится на 23 и 24 этаже в центре города. Воздух - чистый, вид - шикарный. Спроектированная с залом, все рядом и каждый занят своим делом, особенное место. В детских комнатах тепло и уютно. Взрослая спальня - большая и шикарная. Полноценная комната - гардероб, где аккуратно и удобно живут все вещи. Но самое главное - это расположение. Две прекрасных школы-гимназии через дорогу, дети с первого класса ходят в школу сами. Хорошие муниципальные и частные садики тоже в шаговой доступности. Огромное количество платных и бесплатных секций вокруг дома (Юность тренирует малышей в футбольной секции прямо на стадионе школы, абсолютно бесплатно, сильная гимнастика и танцы для девочек). Можно абсолютно

avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/3-k_kvartira_155_m_1616_et_2078799101

Mail.Ru Поиск в Интернете Photo editor iPicM... Яндекс Почта

екатеринбург недвижимость квартиры купить 3-комнатные вторичка

3-к. квартира, 155 м², 16/16 эт.

Добавить избранное

Добавить заметку

30 апреля в 10:09

[image_id]_zO0dsZ7HW0D2eXsZedcywDwgK0xGCnOlAcC0000000u9e...

domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-2682670643

Mail.ru

Поиск в Интернете

Photo editor | PicM...

Яндекс

Почта

обрезать фото онл...

The Adobe Photosh...

Кукла грелка на ча...

»

»

16 900 000 ₽

В ипотеку за 145 600 ₽/м.мес.

Выбрать ипотечную программу

3-комн. квартира, 154 м², 23/25 эт.

Свердловская область, Екатеринбург, улица Юмашева, 9.

Верх-Исетский, Екатеринбург, Свердловская область

Длина 1.8 км

В избранное

Получить похожие объявления

4 из 23

Связаться с владельцем

+79222952801

3-комн. квартира, 154 м², 23/25 эт.

К продаже предоставлена квартира 154м2.

Квартира расположена на высоком 23 этаже с видом на парк и Верх-Исетский пруд.

В квартире удобная планировка, где центром является кухня-гостиная, просторный холл и терраса (20м2) с рабочей зоной и видом на центр г. Екатеринбурга, а также 2 большие спальни, 2 санузла и еще одна лоджия. Гардероб 6м2!!!

В квартире сделан качественный ремонт по дизайн-проекту. Все продумано для комфортного проживания: зонирование жилого пространства, освещение, коммуникации: теплые электро полы в кухне, подложки, санузлах и прихожей, инновационная система очистки и подогрева воды, отдельный кран питьевой воды; индивидуальные приборы учета с автоматической передачей данных; сделана дополнительная шумоизоляция. Полы покрыты паркетом, стены декорированы штукатуркой.

Квартира оснащена кулонным гарнитуром с техникой: тепловая насосная система отопления, встроенные микроволновая печь, духовой шкаф, варочная панель- все бренда NEFF и посудомоечная машина Boschsmeta. Кондиционирование по всей квартире от Mitsubishi.

Имеется 2 парковочных места по 15м2 каждое в ЖК Адмиралтейский. Парковочные места расположены