



**Частнопрактикующий оценщик**  
**Ворончихин Александр Джоржевич**  
Российская Федерация, Свердловская область,  
г. Алапаевск, ул. Ленинградская 49  
тел.: +7-912-2483425; e-mail: tabakow2@yandex.ru  
ИНН 660107710801



## Отчет № 1766

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.  
Стачек, д. 4

Заказчик:	Самодурова Наталья Николаевна
Исполнитель:	Частнопрактикующий оценщик Ворончихин А.Д.
Дата оценки:	14.01.2022 г.
Дата составления отчета:	14.01.2022 г.

Алапаевск 2022

## 1. Основные факты и выводы.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.

Объектом оценки является нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4 (далее – Объект оценки)

Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки».

### 1.2. Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 1766 от 14.01.2022 г.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Наименование Объекта	Адрес Объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	5 906 873 руб.

### 1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 14.01.2022 г. итоговая величина **рыночной стоимости** Объекта оценки составляет:

**5 906 873 ,00 (Пять миллионов девятьсот шесть тысяч восемьсот семьдесят три) руб..**

  
/А.Д. Ворончихин/  


## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6
2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6
3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки указан в п.п. 6.1. настоящего отчета.
4	Ограничения (обременения) прав, связанные с объектом оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека № 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018 г.
5	Виды стоимости	Рыночная
6	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
7	Предполагаемое использование результатов оценки	Для решения имущественных споров.
8	Имущественные права на объект оценки	Собственность № 66-66/001-66/001/307/2015-345/1 от 17.02.2015 г.
9	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности. Ограничения (обременения) права - ипотека
10	Срок проведения оценки	14.01.2022 г. - 14.01.2022 г.
11	Дата осмотра объекта	14.01.2022 г.
12	Дата составления отчета	14.01.2022 г.
13	Дата определения стоимости	14.01.2022 г.
14	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Обязанность приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не предусмотрена.

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
15	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.</li> <li>• Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.</li> <li>• Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.</li> <li>• Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки.</li> <li>• Ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является</li> </ul> <p>Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете.</p>
16	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Нет
17	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	Указан в Договоре на оказание услуг по оценке.
18	Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет
19	Информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	Нет

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
20	Требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Нет
21	Иные расчетные величины	Нет

## 2.1. Сведения о Заказчике.

Сведения о заказчике	
Фамилия Имя Отчество	Самодурова Наталья Николаевна

## 2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике).

Сведения об исполнителе	
Частнопрактикующий оценщик	Ворончихин Александр Джоржевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт 65 03 № 745210, выдан 22.01.2003 г. Алапаевским ГРОВД Свердловской области
Местонахождение оценщика (почтовый адрес)	624605, Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Ленинградская 49.
Электронная почта Телефон	<a href="mailto:tabakow2@yandex.ru">tabakow2@yandex.ru</a> +7-912-24-83425
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Место нахождения : 109028, г.Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр.2. Включен в реестр оценщиков 05 февраля 2014 г., рег. номер №1248
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 8 лет
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московской финансово – промышленной академии (МФПА) по программе профессиональной подготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), номер диплома: 772400403490, рег. № 0569, дата выдачи: 04 октября 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/10816/21 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., действует с 14.01.2022 г. по 13.01.2023 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались, за исключением осмотра, который проведен помощником Оценщика.

### **2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.**

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки не установлены.

### 3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 9)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

#### **4. Последовательность определения стоимости.**

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

#### **5. Анализ достаточности и достоверности информации.**

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации, по мнению оценщика, не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация, по мнению оценщика, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.



**6. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

**6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

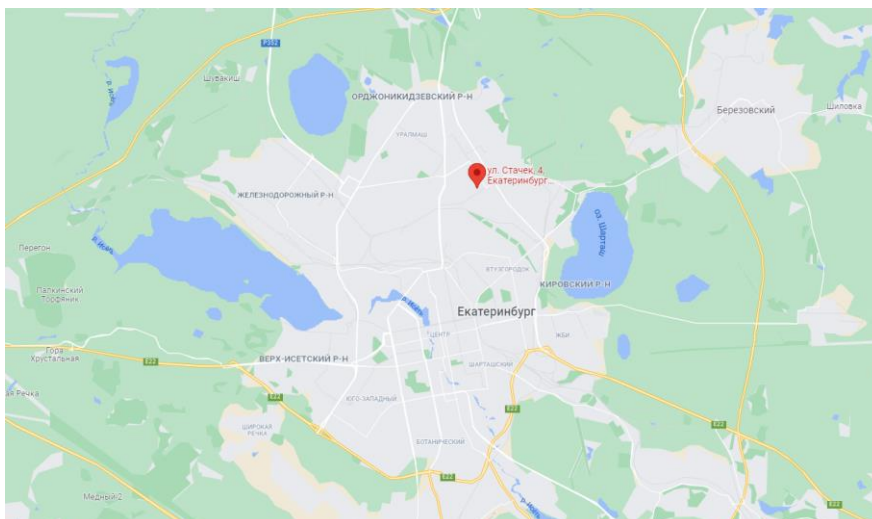
1. Копия паспорта Заказчика.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 976398 от 17.02.2015 г.
3. Договор купли-продажи.
4. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc>).

**6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

Параметр	Значение параметра	Источник информации
<b>Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки</b>		
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 66-66/001-66/001/307/2015-345/1 от 17.02.2015.	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 976398 от 17.02.2015 г. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc</a> )
Существующие ограничения (обременения) права:	Ипотека № 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc</a> )
<b>Физические свойства объекта оценки</b>		
Общая площадь, м <sup>2</sup>	88,6	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 976398 от 17.02.2015 г. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc</a> ) Технический паспорт (апартаментов) Данные визуального осмотра
В том числе жилая, м <sup>2</sup>	31,0	
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	37,0	
Наличие балкона и/или лоджии	Лоджия и балкой	
Состояние (апартаментов)	Хорошее	
Мнение Оценщика о необходимости ремонта (апартаментов)	Ремонт не нужен	
Информация о виде из окна	Окна выходят во двор	
Данные о перепланировке	-	
Санузел	2	
Количество комнат	2	

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Данные о физическом износе дома	Коэффициент износа: 0,8%*8=6,4% («Рекомендации по ТИ и регистрации зданий гражданского назначения» <a href="http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=89145;p=1">http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=89145;p=1</a> )	
Данные о внешнем виде фасада дома	Отличное	
Данные о состоянии подъезда	Отличное	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Материал стен дома	Монолит	
Год постройки	2014	
Этажность	17	
Высота потолков	2,5	
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Электроснабжение	Централизованное.	
Канализация	Централизованная	
Газоснабжение	-	
Отопление	Централизованное	
<b>Характеристики местоположения и окружения</b>		
Адрес Объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 976398 от 17.02.2015 г.
Плотность застройки	высокая	Данные визуального осмотра. Картографические данные.
Тип застройки окружения	Жилая застройка.	
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное	
Возможность круглогодичного подъезда к дому	Есть	
Качество благоустройства двора	Имеются зеленые насаждения, детская площадка, стихийная парковка автомобилей	
<b>Прочие характеристики Объекта оценки</b>		
Кадастровый номер	66:41:0108126:2780	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online ( <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc">https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc</a> ).
Условный номер номер	-	
<b>Информация об износе Объекта оценки.</b>		
Подвержена износу		
<b>Информация об устареваниях Объекта оценки.</b>		
Подвержена устареваниям		
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>		
Объект оценки не имеет элементов.		
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>		
Не установлены.		

Рисунок 1. Схема местоположения Объекта оценки на карте населенного пункта.



### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.**

Объектом оценки является нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6.

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки, это апартаменты.

### **7. Анализ рынка.**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Инфляция в октябре в помесячном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее. Основной вклад в инфляцию вносит изменение цен на продовольственные товары (2,17% м/м после 0,99% м/м в сентябре). Изменение непродовольственной инфляции (0,78% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее) было обеспечено ценами на бензин, при этом по другим товарам ситуация оставалась стабильной. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать динамика цен на услуги (нулевой рост, как и в сентябре) на фоне снижения цен на туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. За неделю с 26 октября по 1 ноября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,21% после 0,28% недель ранее. Возобновилась дефляция в секторе туристических и регулируемых услуг. Замедлился рост цен на продовольственные товары (0,44% после 0,55%) за счет как плодоовощной продукции, так и продуктов питания за исключением овощей и фруктов. Кроме того, несколько снизились темпы роста цен в непродовольственном сегменте (+0,16% после +0,17%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%<sup>1</sup> (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного

производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв.21 / III кв.19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>										
<b>ВВП*</b>	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
<b>Сельское хозяйство</b>	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
<b>Строительство</b>	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
<b>Розничная торговля</b>	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
<b>Платные услуги населению</b>	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
<b>Общественное питание</b>	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>							11,0	2,0	-1,4	2,1
<b>Промышленное производство</b>	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>										
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв.21 / III кв.19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России  
\*Оценка Минэкономразвития России.

## Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

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

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

• **Классификация рынка недвижимости**

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

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

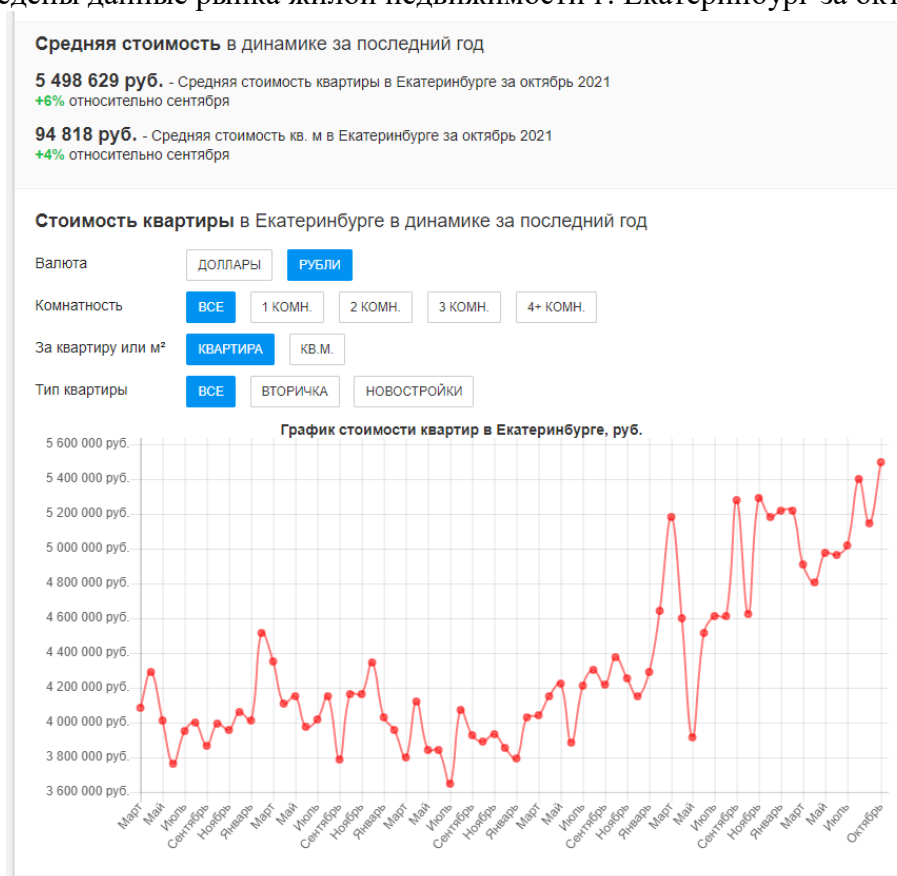
Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота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

- **Обзор рынка жилой недвижимости Свердловской области**

(источник: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-sverdlovskaya>; [https://erzrf.ru/news/vvod\\_zhilya\\_v\\_sverdlovskoj\\_oblasti\\_za\\_yanvar-sentyabr\\_2021\\_goda\\_vyros\\_na\\_33\\_0\\_protsetov\\_grafiki](https://erzrf.ru/news/vvod_zhilya_v_sverdlovskoj_oblasti_za_yanvar-sentyabr_2021_goda_vyros_na_33_0_protsetov_grafiki))

В январе-сентябре 2021 года в Свердловской области введено 1 787,5 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 33,0% или на 443,8 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2020 года. За январь-сентябрь 2021 года по показателю ввода жилья Свердловская область занимает 9-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 6-е место, а по динамике относительного прироста — 32-е место. В сентябре 2021 года в Свердловской области введено 175,7 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 46,7% или на 154,0 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2020 года. Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Свердловской области впервые после пяти месяцев положительной динамики. Среди 85-ти регионов Российской Федерации Свердловская область занимает 16-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2021 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 85-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 81-м месте.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Екатеринбург за октябрь 2021 г. :



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 3 552 636 руб., за месяц показатель изменился на -4 %;

Двухкомнатная – 4 838 798 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;

Трехкомнатная – 6 616 737 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;

Четырех- и многокомнатная – 9 819 915 руб., средняя цена изменилась на -4 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 3 525 239 руб., за месяц показатель изменился на -10 %;

Двухкомнатная – 6 173 379 руб., где средняя цена изменилась на -15 %;

Трехкомнатная – 8 284 986 руб., где показатель стоимости изменился на -8 %;

Четырех- и многокомнатная – 13 703 419 руб., средняя цена изменилась на -17 %



Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Свердловской области, изменение к октябрю 2021 г.:

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к октябрю	Ср. стоимость за м²	Изменение к октябрю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Екатеринбург	7 064 389	-7,9%	94 597	-3,92%	3 538 938	100 883	5 506 089	94 033	7 450 862	89 538
Нижний Тагил	2 206 500	45,67%	41 433	18,41%	1 227 054	44 286	1 769 701	37 640	3 106 830	42 575
Верхняя Пышма	3 958 404	4,48%	69 341	-2,2%	2 764 774	77 742	3 671 082	71 741	4 452 375	67 569
Каменск-Уральский	2 294 514	14,57%	43 155	5,44%	1 686 887	44 260	2 506 935	44 611	2 630 293	42 789
Первоуральск	2 547 427	2,88%	46 127	0,5%	1 304 870	45 598	1 837 512	38 008	3 861 256	56 288
Михайловск	2 062 862	-5,52%	44 355	-5,43%	1 656 818	47 301	2 218 214	43 800	2 564 244	39 572
Ревда	2 206 211	0,16%	40 560	2,51%	1 233 143	43 732	2 200 404	45 713	2 355 732	34 838
Березовский	3 741 627	14,95%	69 195	0,55%	2 593 224	72 857	3 742 524	68 798	4 889 134	65 929
Лесной	2 236 266	1,43%	36 495	1,26%	1 187 354	31 705	1 770 765	33 507	2 671 880	38 664
Алапаевск	1 549 422	-18,16%	27 600	-6,96%	690 493	23 676	1 139 165	24 778	1 517 301	25 372
Серов	1 583 443	9,19%	30 402	4,61%	939 151	30 647	1 389 454	30 384	1 762 638	28 429
Ирбит	2 060 511	-4,92%	39 665	-4,76%	1 050 923	37 157	1 743 087	39 969	2 108 571	35 631
Полевской	2 040 568	-9,84%	39 447	-7,54%	1 346 974	41 393	1 689 318	36 612	2 387 242	40 236
Асбест	1 565 902	2,27%	29 595	-1,49%	794 866	26 259	1 196 939	25 765	2 047 275	32 994
Новоуральск	1 634 175	-10,73%	26 862	-9,07%	850 589	24 449	1 241 642	25 407	1 982 550	28 823
Краснотурьинск	1 360 751	-0,22%	24 532	2,06%	756 481	23 969	1 088 611	23 284	1 790 864	27 878
Артемовский	1 089 359	2,04%	21 561	-11,67%	709 219	20 830	844 608	19 355	1 282 532	20 365
Среднеуральск	2 875 593	-14,48%	54 378	-4,65%	2 147 427	61 554	2 797 243	52 992	3 413 611	54 789
Сысерть	2 841 419	3,67%	50 123	7,81%	2 011 654	59 441	2 712 196	57 257	2 749 067	39 445
Заречный	3 638 877	-7,38%	56 470	-6,21%	1 841 087	51 564	3 071 962	54 193	5 236 316	61 740

## • Итоги

(<https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ab362be9d877d5227ac78058697cd965/211103.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Инфляция в октябре в поквартальном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее.

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в октябре 2021 г. составила 1,11% м/м (сентябрь: 0,60% м/м), с исключением сезонного фактора – 1,02% м/м SA (0,94% м/м SA месяцем ранее).

Непродовольственная инфляция в октябре составила 0,78% м/м после 0,64% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора: 0,63% м/м SA после 0,59% м/м SA месяцем ранее). Вклад в изменение темпов внесли цены на бензин (+0,6% м/м в октябре после -0,4% м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в октябре цены не росли, как и месяцем ранее (0,01% м/м), сезонно сглаженный рост цен замедлился (0,33% м/м SA после 0,42% м/м SA месяцем ранее). Снизились цены на большинство услуг, связанных с туризмом: услуги зарубежного туризма (-2,6% м/м), услуги

пассажи́рского транспорта (-0,4% м/м), санаторно-оздоровительные услуги (-1,8% м/м). На медицинские услуги темпы роста цен замедлились (0,5% после 0,6%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%<sup>1</sup> (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года).

- **Ценообразующие факторы**

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

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

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

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

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



## **7 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Применение этого принципа позволяет Оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность проектов реконструкции, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

В данном отчете земельный участок как свободный не рассматривается, так как объект оценки не обособленное здание, а нежилое помещение (апартаменты) в жилом доме.

На стандартном языке анализа наиболее эффективного использования это формулируется следующим образом:

- Физически возможные варианты использования: помещения апартаментов позволяют использовать его без замены конструктивных элементов и перепланировки.
- Законодательно разрешенные варианты использования: законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.
- Экономическая целесообразность: возможно эксплуатировать объект в качестве апартаментов.

Исходя из сказанного выше, можно считать использование оцениваемого объекта в качестве апартаментов наиболее эффективным.

## **8 Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости.**

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход,
- доходный подход,
- сравнительный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

### **Затратный подход**

В соответствии с п.15 «ФСО №1», **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Применение затратного подхода при определении рыночной стоимости (апартаментов), по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой (апартаментов) является объективно невозможным.

Расчет же рыночной стоимости (апартаментов) 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 и жилые помещения). Кроме того, данный подход имеет высокий уровень погрешности, связанный с неточностью оценки стоимостного вклада прав на земельный участок, а также всех видов износа.

**На основании вышеизложенных фактов Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода к данной оценке.**

### **Доходный подход**

В соответствии с п.13 «ФСО №1», **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «апартаменты для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, есть следующий аргумент: при достаточно развитом рынке купли-продажи (апартаментов), его высокой «плотности» и насыщенности, информация о ценах предложения имеет приемлемый уровень точности и достоверности. В то же время информация, необходимая для реализации доходного подхода, не обладает приемлемым уровнем точности, при этом погрешность в 1%, которая возникает при определении всего лишь одного параметра, – ставки капитализации, может привести к искажению стоимости на 15% и более. В связи со столь высокой чувствительностью модели расчета по доходному подходу, его применение не является целесообразным.

**Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.**

### **Сравнительный подход**

В соответствии с п.14 «ФСО №1», ***Сравнительный подход*** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В данном случае имеется достаточно информации для применения сравнительного подхода.

**Сравнительный подход в данном Отчете использовался.**

## **9 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.**

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.

Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.

Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

### **Выбор объектов-аналогов**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствует свободный доступ к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. Поэтому Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой (апартаментов), учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Далее приведены ценообразующие факторы, в наибольшей степени, по мнению оценщика, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки и использовавшиеся при определении стоимости объекта оценки. Для установления размера корректировок, оценщиком были использованы данные «Справочник оценщика недвижимости», авторы Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.).

## Поправка на передаваемые имущественные права

Матрица коэффициентов

Таблица 130

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности	аналог	аналог	
		право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
собственность	1,00	1,18	1,06
право требования (строительство дома только что завершилось)	0,85	1,00	0,90
право требования (строительство дома завершится через год)	0,94	1,11	1,00

243

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в имущественных правах (собственности, требования). Объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности. Корректировка равна нулю.

## Поправка на условия финансирования

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. В нашем случае, оплата предлагается наличным или безналичным способом. Корректировка равна нулю.

## Поправка на торг.

### 14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	4,3%	6,4%

Скидка на торг равна 5,3 %

## Поправка на общую площадь объекта недвижимости.

Площадь объекта оценки является одной из наиболее важных составляющих его стоимости. Поправка на площадь учитывает зависимость между метражом и ценой предложения. Чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м., и наоборот, независимо от местоположения объекта. Таким образом, в цены предложения объектов-аналогов, различающихся по площади значительно, вводятся соответствующие поправки.

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Таблица 73

3.Массовое современное жилье. 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	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

## Поправка на дату предложения продажи.

Дата предложения продажи объектов-аналогов соответствует дате оценки. Поправка не требуется.

**Поправка на район местоположения** необходима в том случае, если объекты располагаются в различных территориальных районах, она учитывает ценообразование, сложившееся в определенной географической зоне (близость к центральной части города, расположение относительно крупных транспортных улиц). Поправка при необходимости вводится согласно ниже приведенной шкале:

Справочник оценки недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах города**

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

**Поправка на различия в конструктивной схеме здания (материал стен)**

Материал стен – важнейший фактор, влияющий на стоимость (апартаментов).

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Справочник оценки недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

**Поправка на этаж**

Этаж расположения (апартаментов) является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются (апартаментов) на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи

(апартаментов), как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к (апартаментов)е со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.). Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры (апартаменты).

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

*Матрица коэффициентов* Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

192

**Поправка на качество внутренней отделки** учитывает эстетичный вид объекта, состояние основных инженерно-конструктивных элементов, коммуникаций и площадей общего пользования. В данном случае, она включает в себя затраты на внутриотделочные работы такого же качества, перепланировку и прочие расходы. Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Объект оценки \ Объект-аналог	евро отделка	отличная (современная отделка)	хорошая отделка	средняя отделка	без отделки /черновая отделка/плохая отделка
<b>евро отделка</b> (новая отделка, выполненная с помощью высококачественных отделочных материалов импортного производства.)	0%	-5%	-10%	-15%	-20%
<b>отличная (современная отделка)</b> с использование высококачественных отделочных материалов	+5%	0%	-5%	-10%	-15%
<b>хорошая отделка</b> (современная отделка с небольшими следами потертости)	+10%	+5%	0%	-5%	-10%
<b>средняя отделка</b> (отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов, или современная отделка с видимыми следами потертости)	+15%	+10%	+5%	0%	-5%
<b>без отделки /черновая отделка/плохая отделка</b> (отделка «советских времен», имеются явные следы потертости на стенах, на полу и т.д., отделка выполнена с использованием дешевых отделочных материалов и т.п.)	+20%	+15%	+10%	+5%	0%

*Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ИЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль 2010).*

### **Поправка на видовые характеристики**

Фактор «видовые характеристики (апартаментов)» отражает визуальный комфорт (апартаментов) для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду.

(апартаментов), из окон которых открывается хороший вид (в дальнейшем будем называть их «видовые (апартаментов)»), не так уж много в сравнении с остальной массой объектов жилой недвижимости. Такие (апартаментов) привлекают состоятельных покупателей. Видовые характеристики сами по себе являются достаточно ценным активом, ценность которого возрастает в случае, если есть гарантии, что со временем эти характеристики по разным причинам не ухудшатся (что может произойти, например, в результате строительства нового дома перед окнами).

Необходимо отличать (апартаментов) видовые от (апартаментов), которые располагаются на самых верхних этажах зданий. Обычно, цена последних не отличается ничем от (апартаментов), которые располагаются на средних этажах. А вот стоимость видовой (апартаментов) больше и зависит от различных факторов, например от уровня жилого комплекса или открывающегося вида из окон.

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

**3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности**

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,07	1,03	1,10
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04	1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03	1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03	1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,05	1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04	1,11

**Поправка на физическое состояние дома, в котором расположена квартира (апартаменты)**

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

**Матрица коэффициентов**

Таблица 102

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

**Потребность в ремонте**

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:



### Матрица коэффициентов

Таблица 88

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		свежий ремонт	требует косм. ремонта	требует кап. ремонта
объект оценки	свежий ремонт	1	1,13	1,26
	требует косм. ремонта	0,88	1	1,11
	требует кап. ремонта	0,79	0,90	1

### Близость к остановкам общественного транспорта

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

### Наличие балкона или лоджии

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Таблица 98

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

207

### Количество комнат

Поправка вводится при необходимости, согласно приведенной ниже шкале:

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

163

### Наличие мебели

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

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес, месторасположение, описание	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4
Количество комнат	2	3	2	2
Общая площадь, кв.м	88,6	88,5	84,0	51,0
Этаж расположения	6/17	13/17	7/17	12/17
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи (предложения)	14.01.22	11.01.22	13.01.21	30.09.21
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение Теплоснабжение цент Водоснабжение цент Канализация центр	Электроснабжение Теплоснабжение цент Водоснабжение цент Канализация центр	Электроснабжение Теплоснабжение цент Водоснабжение цент Канализация центр	Электроснабжение Теплоснабжение цент Водоснабжение цент Канализация центр
Материал стен	монолит	монолит	монолит	монолит
Качество внутренней отделки	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Потребность в ремонте	не требует рем	не требует рем	не требует рем	не требует рем
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Кто выставляет, источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-ekaterinburg-4503503230">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-ekaterinburg-4503503230</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.apartamenty_84m_717et._1898875063">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.apartamenty_84m_717et._1898875063</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira_51m_1217et._2114249039">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k.kvartira_51m_1217et._2114249039</a>
Стоимость (цена предложения), рублей		6 200 000	5 600 000	4 194 000
Стоимость 1 кв. м, рублей		70 056	66 667	82 235
Поправка на передаваемые права, коэфф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 056	66 667	82 235
Поправка на количество комнат, коэфф		1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		74 260	66 667	82 235
Поправка на материал стен, коэфф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		74 260	66 667	82 235
Поправка на уторгование, %		-5,30	-5,30	-5,30
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	77 877
Поправка на дату продажи, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	77 877
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	77 877
Поправка на общую площадь, коэфф.		1,00	1,00	0,94
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	73 204
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	73 204
Поправка на качество внутр. отделки, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	63 133	73 204
Поправка на наличие мебели, коэфф.		1,00	0,96	0,96
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	60 608	70 276
Поправка физ. сост. дома, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	60 608	70 276
Поправка на потребность в ремонте, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	60 608	70 276
Поправка на близость остановок общ. тран, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		70 324	60 608	70 276
Количество внесенных корректировок		2	2	3
Удельный вес		0,3750	0,3750	0,2500
Скорректированная стоимость 1 кв. м, рублей		26371,54	22728,00	17569,01
<b>Стоимость 1 кв. м объекта оценки, рублей</b>			<b>66669,00</b>	
<b>Стоимость объекта оценки, рублей</b>			<b>5906873,4</b>	
<b>Стоимость объекта оценки с учетом округления,</b>			<b>5 906 873</b>	

Таким образом, рыночная стоимость (апартаментов), полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составила с учетом допустимого округления:

**5 906 873,00 (Пять миллионов девятьсот шесть тысяч восемьсот семьдесят три) руб..**

## 12. Согласование результатов.

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

*Обоснование выбора использованных весов:*

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля примененного подхода принята за единицу.

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

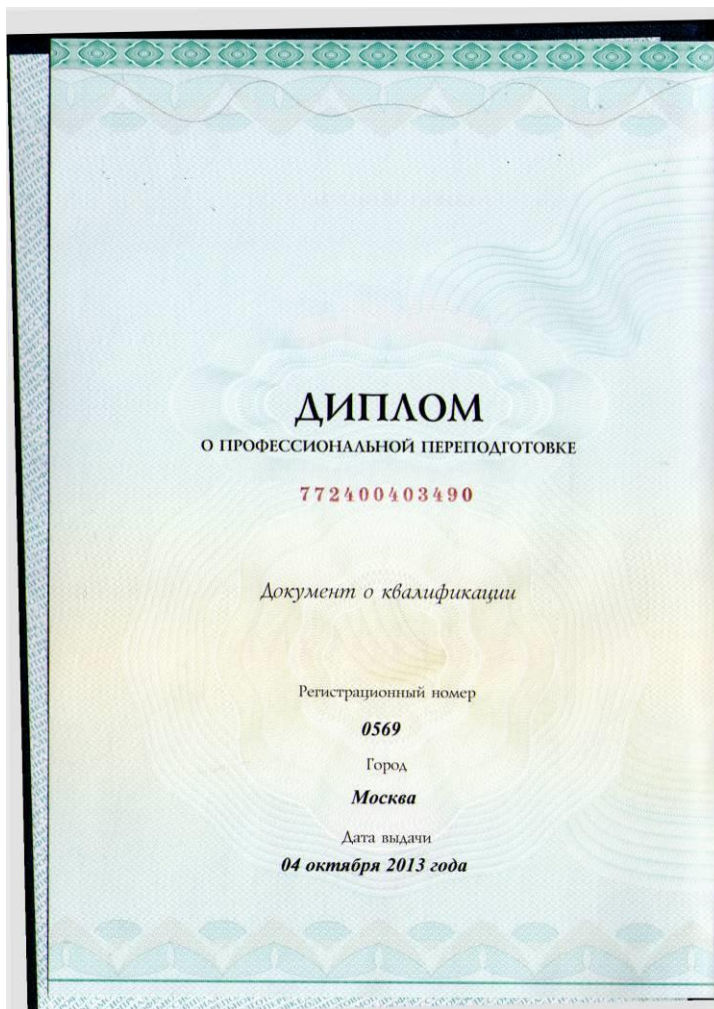
Наименование Объекта	Адрес Объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение (апартаменты), кадастровый номер: 66:41:0108126:2780; площадь общая: 88,6 кв.м., этаж: 6	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4	5 906 873 руб.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 14.01.2022 г. итоговая величина **рыночной стоимости** Объекта оценки составляет:

**5 906 873 ,00 (Пять миллионов девятьсот шесть тысяч восемьсот семьдесят три) руб..**

## 14 Приложения

### Документы об образовании Оценщика







Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.02.2014 г.

№ 1248

**Ворончихин**

**Александр Георгиевич**

Паспорт 65 03 745210, выдан Алапаевским ГРОВД Свердловской области.  
Дата выдачи 22.01.2003 г. Код подразделения 662-010

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2014 г. за № 1248

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.01.2014 г.

Первый вице-президент



*В.И. Лебединский*  
В.И. Лебединский

001248

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



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.expertnet.ru, mail@expertnet.ru

Выписка № 3648

из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

05.02.2014 г.

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

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

о том, что

**Ворончихин Александр Георгиевич**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 05.02.2014 года за регистрационным номером № 1248

Первый вице-президент



*В.И. Лебединский*  
В.И. Лебединский



ПОЛИС №0991R/776/10816/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		22 декабря 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10816/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ворончихин Александр Джоржевич Адрес регистрации или ИНН: 660107710801	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 января 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 14 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 14 января 2022 г. по 13 января 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		
Ворончихин Александр Джоржевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021044-1 \_\_\_\_\_ « 11 » \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_ 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан  
Ворончихину Александру Джоржевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_ 2021 г. № 203 \_\_\_\_\_

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_ 2024 г.

АО «АльфаСтрахование», Москва, 2021 г. - 13 № 004

Осмотр состоялся 14.01.2022 г. Объект оценки был сфотографирован помощником Оценщика

**Фасад**



**Вход в подъезд**



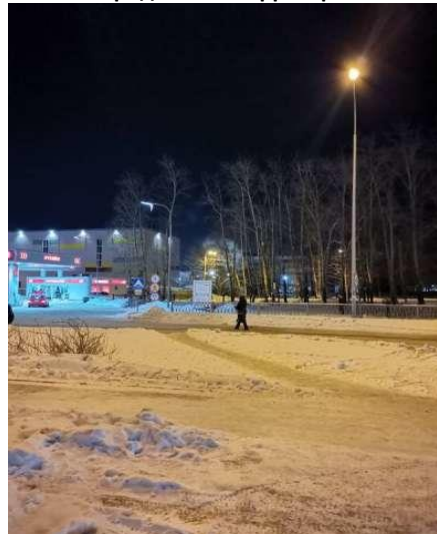
**Вход в подъезд**



**Информационная табличка**



**Придомовая территория**



**Подъезд**





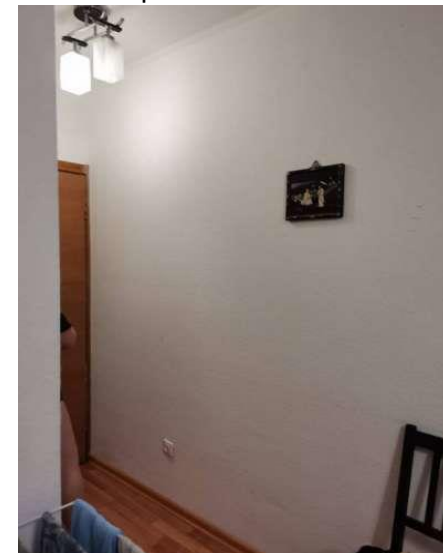
Лифт



Помещение кухня



Помещение спальная комната 1



Помещение балкон



Помещение ванная комната

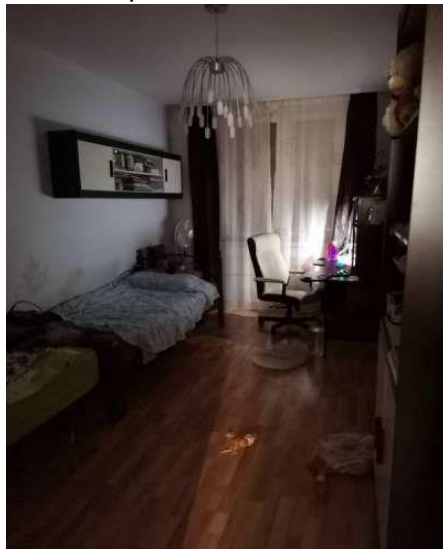


Помещение спальная комната 1





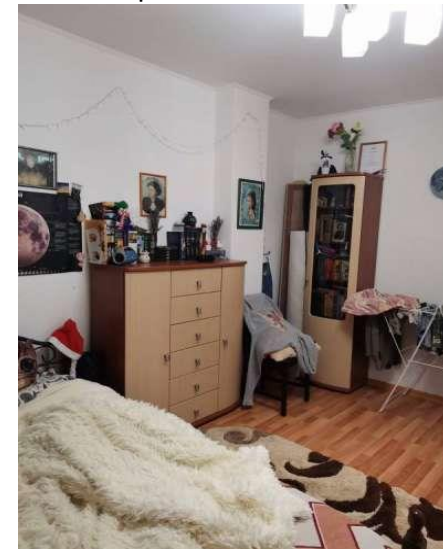
Помещение спальная комната 2



Помещение комната-кухня



Помещение спальная комната 1



Помещение спальная комната 2



Помещение ванная комната 2



Помещение комната-кухня



Помещение спальная комната 1



Помещение ванная комната 1



Помещение комната-кухня



Помещение прихожая



Помещение ванная комната 2



Помещение прихожая



Вид из окна спальная комната 1



Вид из окна балкон



Вид из окна спальная комната 2



Дверь в квартиру





## Аналог 1

www.domofond.ru

3-комнатная квартира на продажу — Уралмаш метро : Domofond.ru



6 200 000 ₽

3-комн. квартира, 88.5 м², 13/17 эт.

Свердловская область, Екатеринбург, Орджоникидзевский район, микрорайон Эльмаш, улица Стачек, 4, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Уралмаш 1.3 км

В избранное

Получать похожие объявления



1 из 8



Связаться с владельцем

8 958 490-01-87

3-комн. квартира, 88.5 м², 13/17 эт.

Продам 3 комнатную квартиру (статус апартаменты) с отличным расположением, с видом на парк. В квартире кухня- гостиная площадью 30 кв.м, две отдельные спальни, 2 санузла, 3 вместительных шкафа купе, 2 балкона -со стороны гостиной и спальни на разные стороны дома. Квартира очень светлая, солнечная. В апартаментах предусмотрена временная регистрация длительностью 5 лет, продлеваемая без ограничений по срокам. Временная регистрация аналогична по статусу постоянной- дети ходят в школу и детский сад как при обычной регистрации. Рядом бассейн, каток, торговый центр с гипермаркетом ОКЕЙ, остановки общественного транспорта в шаговой доступности, до станции метро 10 минут ходьбы. Квартира без обременений, в ипотеку не приобреталась, материнский капитал при приобретении не использовался, зарегистрированных нет.



Квартиры от 4.9 млн руб. в жилом квартале бизнес-класса Clever park рядом с парком и рекой

Clever park

Открыть &gt;



www.domofond.ru

3-комнатная квартира на продажу — Уралмаш метро : Domofond.ru



6 200 000 ₽

3-комн. квартира, 88.5 м², 13/17 эт.

Свердловская область, Екатеринбург, Орджоникидзевский район, микрорайон Эльмаш, улица Стачек, 4, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Уралмаш 1.3 км

В избранное

Получать похожие объявления

## Информация о предложении

Тип: Квартира  
 Тип объекта: Вторичная  
 Комнаты: 3  
 Этаж: 13/17  
 Площадь: 88.5 м²  
 Площадь кухни (м²): 20 м²  
 Жилая площадь (м²):  
 Цена: 6 200 000 ₽

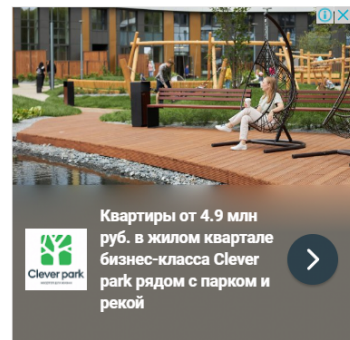
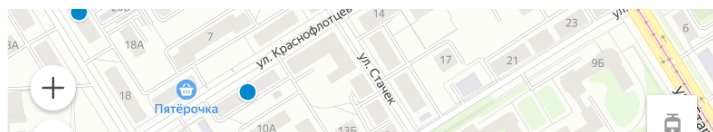
Цена за м²: 70 056 ₽  
 Материал здания: Монолит  
 Дата публикации объявления: 6/1/2022  
 Дата обновления объявления: 11/1/2022  
 Номер в каталоге: 4503503230

## Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, Орджоникидзевский район, микрорайон Эльмаш, улица Стачек, 4, Орджоникидзевский, Екатеринбург, Свердловская область

Уралмаш 1.3 км Машиностроителей 1.4 км  
 Проспект Космонавтов 2.2 км Уральская 3.5 км  
 Динамо 4.5 км

Это предложение Похожие предложения



## Аналог 2

www.avito.ru

2-к. апартаменты, 84 м<sup>2</sup>, 7/17 эт. на продажу в Екатеринбурге | Купить квартиру | Авито



5 600 000 ₽

Кредит наличными под залог.  
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 701-20-09

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Максим  
Частное лицо  
На Авито с октября 2019



№ 1898875063, 4974 (+3)

## Все характеристики

www.avito.ru

2-к. апартаменты, 84 м<sup>2</sup>, 7/17 эт. на продажу в Екатеринбурге | Купить квартиру | Авито

## Все характеристики

Этаж: 7 из 17

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 84 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 32 м<sup>2</sup>

Санузел: раздельный

Балкон или лоджия: лоджия

Вид из окон: на улицу, во двор

Дополнительно: мебель, бытовая техника

5 600 000 ₽

Кредит наличными под залог.  
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 701-20-09

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Максим  
Частное лицо  
На Авито с октября 2019



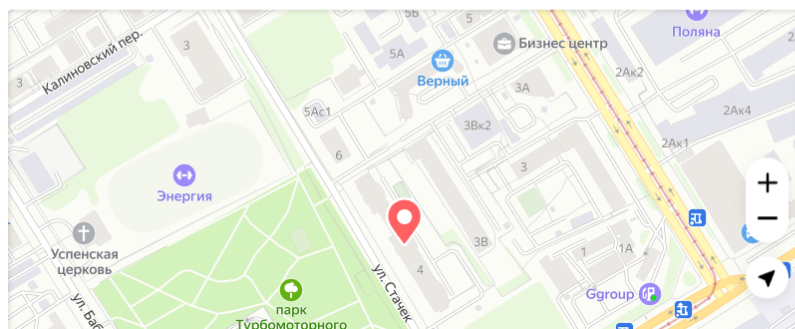
№ 1898875063, 4974 (+3)

## Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, Орджоникидзевский район, микрорайон Эльмаш, ул. Стачек, 4

- Уралмаш, 1,3 км
- Машиностроителей, 1,4 км
- Проспект Космонавтов, 2,2 км

Скрыть карту ^



## Аналог 3

www.avito.ru

2-к. квартира, 51 м<sup>2</sup>, 12/17 эт. на продажу в Екатеринбурге | Купить квартиру | Авито



**4 194 000 Р** ▾

Кредит наличными под залог.  
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 489-81-93

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов



**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

## Все характеристики

Этаж: 12 из 17

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 51 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 44.6 м<sup>2</sup>

Высота потолков: 2.8 м

Ремонт: дизайнерский

Санузел: совмещенный

Балкон или лоджия: лоджия

Вид из окон: на улицу

Дополнительно: мебель

Алексей

Агентство

На Авито с декабря 2014



14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2114249039, 14276 (+20)

## Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, Орджоникидзевский район,  
микрорайон Эльмаш, ул. Стачек, 4

● Уралмаш, 1,3 км ● Машиностроителей, 1,4 км

● Проспект Космонавтов, 2,2 км

[Скрыть карту](#) ^





## СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 976398

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Свердловской области

**Дата выдачи:** 17.02.2015 г.

**Документы-основания:**

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

66:41:0108126:2780

**Объект права:**

Помещение, назначение: нежилое помещение. Площадь: общая 88,6 кв.м. Этаж: 6.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

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

**Государственный регистратор:**



/ Капустина А. Г. /

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

66 АЖ 976398



## Сведения об объекте



### Помещение

Дата обновления информации: 08.06.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	66:41:0108126:2780
Дата присвоения кадастрового номера	16.01.2014
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 4
Площадь, кв.м	88.6
Назначение	Нежилое
Этаж	6

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5309416.20
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	10.01.2020

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 66-66/001-66/001/307/2015-345/1 от 17.02.2015
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ипотека № 66:41:0108126:2780-66/001/2018-1 от 05.12.2018



**Договор № 031-910**  
**купли-продажи будущей недвижимой вещи**

г. Екатеринбург Свердловской области

«26» июня 2013 г.

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

**1. Предмет договора.**

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

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

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

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

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

**2. Цена за Объект и порядок расчетов.**

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

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

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

2.2. Стороны договорились осуществить расчеты в следующем порядке:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### **3. Возникновение права собственности.**

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

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

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

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

### **4. Обязанности сторон.**

#### **4.1. Продавец обязан:**

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

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

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



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

Стороны допускают досрочное исполнение Продавцом обязательства по передаче Объекта Покупателю.

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

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

#### **4.2. Покупатель обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Ответственность сторон.**

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

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

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

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



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

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

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

## 6. Прочие условия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.10. Настоящий договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1 – Уровень отделки Объекта.

Приложение № 2 – План Объекта.

#### 7. Адреса и реквизиты сторон.

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

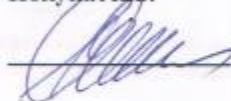
Покупатель: **Самодурова Наталья Николаевна**  
Дата рождения: 03.04.1965 г.  
Место рождения: Гор. Свердловск  
Паспорт: 6509 №900189, выдан ОУФМС России по Свердловской области в Орджоникидзевском районе города Екатеринбурга 23.04.2010 г.  
Проживает: г. Екатеринбург, ул. Ильича, д. 42, кв. 75  
Телефоны: +7 (908) 633-98-71(сот), +7 (343) 338-47-19(дом)

#### 8. Подписи сторон.

Продавец:

  
Григоренко О.Н.  


Покупатель:

  
Самодурова Н.Н.



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

Уровень отделки нежилого помещения (Объекта), подлежащего передаче Покупателю

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

Продавец:



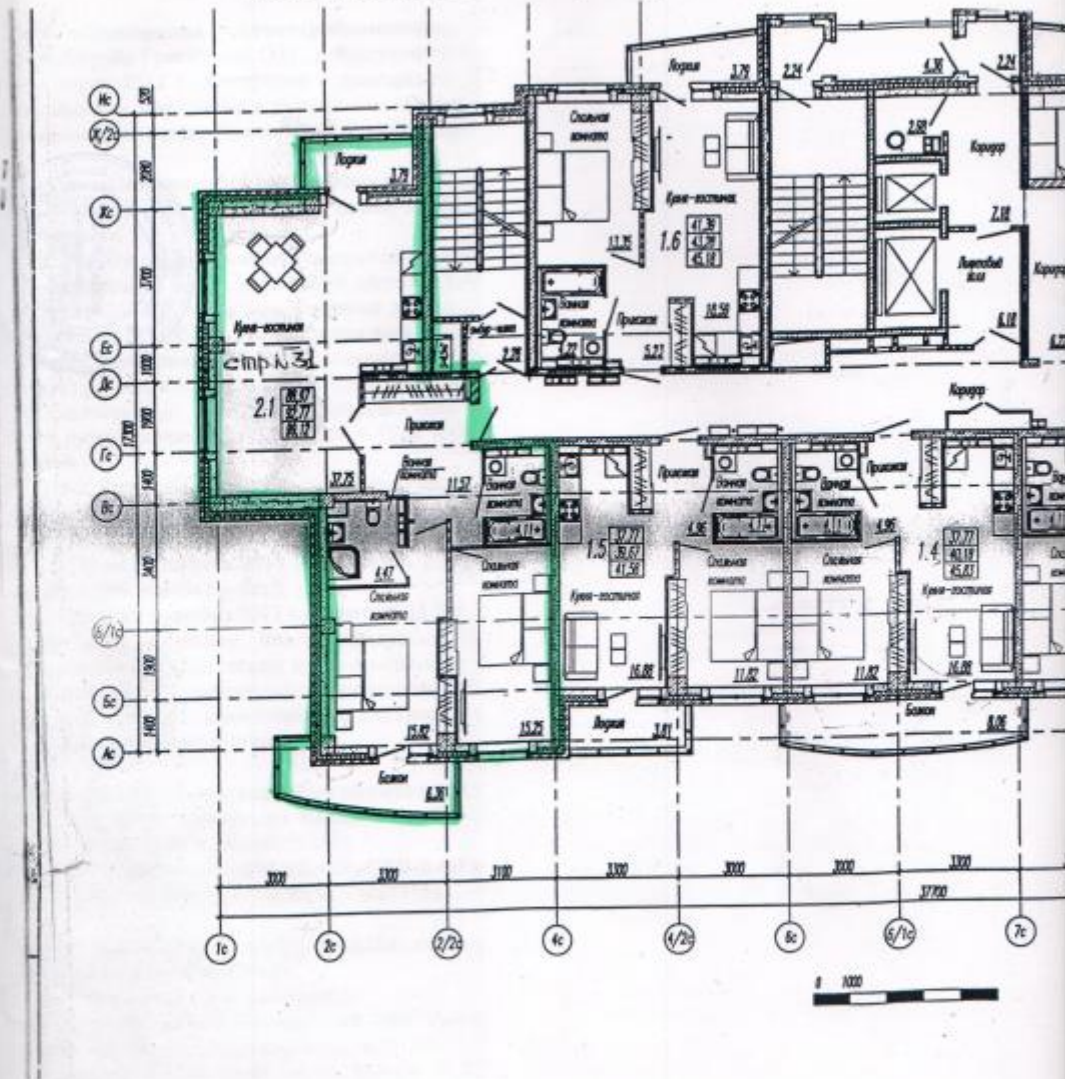
/ Григоренко О.Н.

Покупатель:


Самодурова Н.Н.

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

ПЛАН НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ОБЪЕКТА)



Продавец:  
  
 Григоренко О.Н.

Покупатель:  
 / Самодурова Н.Н.