



ООО «Ассоциация АЛКО»

620075 г.Екатеринбург, ул.Горького, 39
оф.106

☎(343) 287-54,71, (950) 540 23 -00
www.consalko.ru ekb@consalko.ru

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

ОТЧЕТ № 4970-Ф/2021

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Февральской Революции,
д. 15, кв. 1**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г
Екатеринбург, ул Февральской революции, д
15, кв 1**

Дата определения стоимости: 02.07.2021

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"

Дата составления: 02.07.2021

Екатеринбург • 2021



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	18
7.1	Основные этапы процесса оценки	18
7.2	Основные понятия и терминология.....	18
7.3	Выбор подходов к оценке.....	19
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	21
8.1	Выбор объектов-аналогов	21
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	23
8.3	Обоснование корректировок	24
8.4	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	28
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	33
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	34
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	35
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	43
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	58

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 115,20 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 115,20 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1 Кадастровый/условный номер: 66:41:0508058:24
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация Задание Закладная См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 01.07.2021
Наличие ограничений (обременений)	Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	02.07.2021
Период проведения оценки	С 02.07.2021 по 02.07.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Ассоциация Алко", ИНН 7203391553, ОГРН 1167232077077 от 02.08.2016
Место нахождения Исполнителя	625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
Почтовый адрес Исполнителя	620075 г. Екатеринбург, ул. Горького, 39 офис 106
Банковские реквизиты Исполнителя	Наименование обслуживающего банка: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк России, г.Тюмень. Расчетный счет: 40702810167020100711 Корреспондентский счет: 30101810800000000651 БИК 047102651
Контактная информация	Тел./факс (343) 2875471, (950) 5402300, (3452) 257960, email: ekb@consalko.ru, info@consalko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №206600-035-000010, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 24.11.2020, срок действия: с 01.12.2020 по 30.11.2021.
Оценщик	Долгих Алексей Сергеевич Почтовый адрес: 620075, г.Екатеринбург, ул.Горького 39, оф.106 Трудовой договор: № 18/2013 от 10.10.2013 E-mail: asd@consalko.ru Номер контактного телефона: +7 992-029-94-01
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 552403348926 от 17.02.2017 г., ЧОАНОВО "Омский региональный институт" Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.09.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №002383-1 от 25.01.2018, действует до 25.08.2021 на основании Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) Дата выдачи аттестата: 25.01.2018
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 09.02.2018, дата выдачи св-ва 09.02.2018, номер в реестре СРО 2487
Сведения о страховом полисе Оценщика	Альфа Страхование, страховой полис №7591R/776/01451/0, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 03.12.2020, срок действия полиса: с 15.12.2020 по 14.12.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 115,20 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Февральской революции, д 15, кв 1
Кадастровый/условный номер	66:41:0508058:24
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей реализации
Правообладатели оцениваемого имущества	Глибко Марина Вадимовна
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
Дата осмотра	02.07.2021
Дата оценки	02.07.2021
Период проведения оценки	С 02.07.2021 по 02.07.2021
Основание для проведения оценки	Договор № б/н от -
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 14 280 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	14 280 000 (четырнадцать миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	12 020 000 (двенадцать миллионов двадцать тысяч) рублей

Руководитель Екатеринбургского направления
департамента развития ООО "Ассоциация АЛКО",
действующий на основании доверенности № 12/2020 от
15.08.2020

Оценщик

Долгих Алексей Сергеевич

Черданцев Сергей Сергеевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1, кадастровый/условный номер 66:41:0508058:24.

Характеристика месторасположения	
Близость к скоростным магистралям	- — -
Транспортная доступность	Хорошая
Расстояние до МКАД	-

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2010
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	9 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект

Описание здания, подъезда		
Тип перегородок	Монолит	
Этажность дома	42	
Материал стен	Монолит	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Отличное	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Охрана всего здания по периметру
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	+	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	-	
Прочие особенности дома	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Количество квартир на этаже	-
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	115,20 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	Панорамный / -
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	+

Описание Объекта оценки	
Противопожарная безопасность	+
Дополнительные удобства	-

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

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

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Глибко Марина Вадимовна, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Запрещение регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

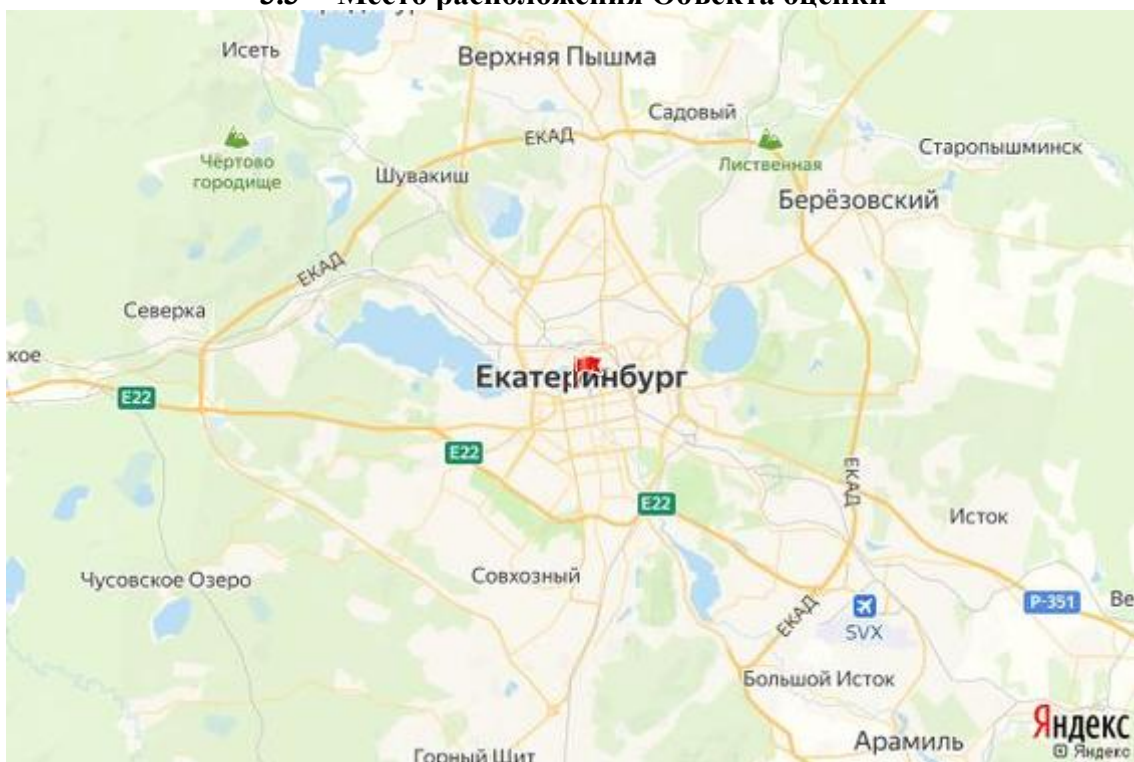
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	109	11	9%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 9%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Февральской революции, 15, 1	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фотографии



2. Фотографии



3. Фотографии

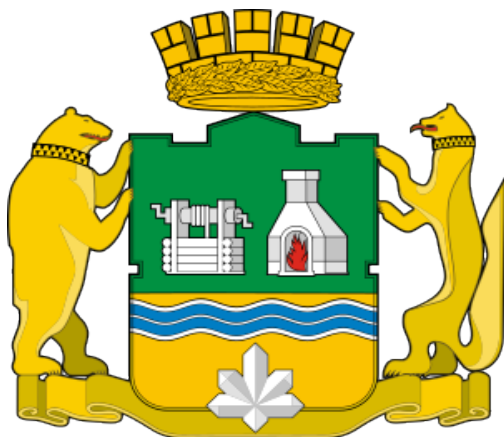


4. Фотографии



5. Фотографии





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

Объем вторичного рынка недвижимости в Екатеринбурге за 4 квартал 2020 года не сократился. На ценообразование в данном сегменте недвижимости влияют различные факторы, основополагающим из которых является расположение квартиры. Наиболее оптимальным по данному критерию является второй ценовой пояс, в котором дорожное движение более свободное, и в то же время удобная транспортная развязка, позволяющая без проблем добраться в любую точку города. Также данный пояс обладает более низкой ценой на квартиры. Благодаря данным факторам он является лидером по количеству предложения квартир – 42,83%. Далее следует третий ценовой пояс – 27,84%. Самое небольшое количество предложения – у центра и у четвертого ценового пояса, 3,85% и 4,28% соответственно. Это связано с тем, что четвертый ценовой пояс имеет крайне невыгодное расположение, недостаточно развитую инфраструктуру и, в основном, представлен достаточно старыми домами. Центр же отличается самой высокой ценой на квартиры.

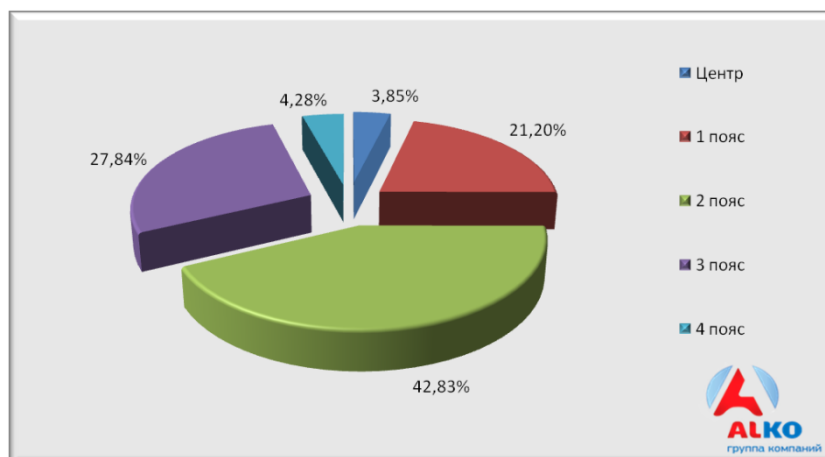


Рис. 1.1. Структура количества предложения квартир на вторичном рынке с распределением по ценовым поясам, 4 квартал 2020 г.

Средневзвешенная стоимость квартир ожидаемо и закономерно расположилась строго по градации ценовых поясов, начиная от центра (107 813 руб./кв.м) и заканчивая четвертым поясом (53 410 руб./кв.м).



Рис. 1.2. Распределение средневзвешенной стоимости предложения квартир на вторичном рынке с выделением по ценовым поясам, 4 квартал 2020 г.

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

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

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

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

Источник: ООО "Ассоциация Алко"

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;

3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

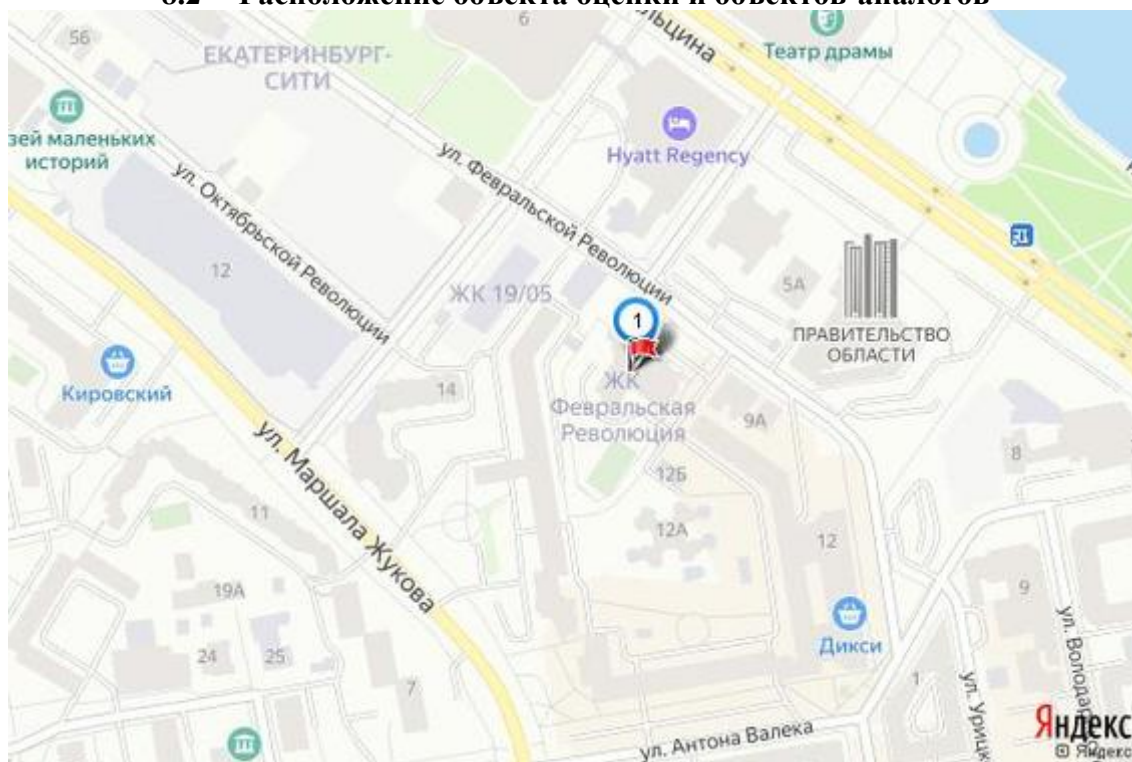
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/73206745/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/73309219/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/73493997/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/192933465/
Контактная информация	Юлия +7 982 640-98-31	Золотая рыбка Екатеринбург +7 958 425-48-28	Ракурс +7 958 718-61-13	+7 958 719-31-08
Цена предложения	14 200 000	13 800 000	15 000 000	15 700 000
Цена за 1 кв. м	139 216	135 294	142 857	153 922
Населенный пункт	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Этаж	6/42	3/42	5/42	9/42
Площадь, кв. м	102,00	102,00	105,00	102,00
Расположение окон	Панорамный	Панорамный	Панорамный	Панорамный
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)
Наличие мебели	Кухонный гарнитур и часть мебели	Кухонный гарнитур и часть мебели	Кухонный гарнитур и часть мебели	Кухонный гарнитур и часть мебели

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская, Екатеринбург, Февральской революции, 15, 1	Объект оценки
1	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	1
2	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15 г. Екатеринбург, Февральской революции, 15 г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	2, 3, 4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

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

Корректировка на материал стен дома.

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

Корректировка на этаж.

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

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на вид из окна.

Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости, значение корректировки входит в рамки от 1 до 3%.

Корректировка на адрес.

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

Корректировка на наличие мебели.

При консультации с продавцами и агентами продавцов по объектам-аналогам №1,2,4 было выявлено, что в стоимость квартиры частично входит мебель и техника. Корректировка рассчитана исходя из стоимости данной мебели и техники.

Корректировка на качество отделки.

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

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

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

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

14 280 000 (четырнадцать миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Свердловская, Екатеринбург, Февральской революции, 15, 1	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	0,0%	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	0,0%	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	0,0%	г. Екатеринбург, Февральской революции, 15	0,0%
Цена предложения	—	14 200 000		13 800 000		15 000 000		15 700 000	
Цена за 1 кв. м	—	139 216		135 294		142 857		153 922	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	135 039		131 235		138 571		149 304	
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	2	6/42	-1,0%	3/42	0,0%	5/42	0,0%	9/42	-1,0%
Площадь, кв. м	115,20	102,00	-2,0%	102,00	-2,0%	105,00	-2,0%	102,00	-2,0%
Расположение окон	Панорамный	Панорамный	0,0%	Панорамный	0,0%	Панорамный	0,0%	Панорамный	0,0%
Наличие мебели	—	Кухонный гарнитур и часть мебели	-2,0%	Кухонный гарнитур и часть мебели	-2,0%	Кухонный гарнитур и часть мебели	-2,0%	Кухонный гарнитур и часть мебели	-2,0%
Общая процентная поправка		-8,0%		-7,0%		-7,0%		-8,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Отличное (евроремонт)	-8 000	Отличное (евроремонт)	-8 000	Отличное (евроремонт)	-8 000	Отличное (евроремонт)	-8 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		120 078		117 824		124 857		133 608	
Весовые коэффициенты		0.2407		0.2593		0.2593		0.2407	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								123 989	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								14 283 533	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)								14 280 000	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	14 280 000	1,0	14 280 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1, составляет: 14 280 000 (четырнадцать миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

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

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

$K_{\text{е}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{\text{д}}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 7,30% (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	14 280 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	7,30
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	12 020 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской Революции, д. 15, кв. 1, составляет: 12 020 000 (двенадцать миллионов двадцать тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

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

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Научная литература:

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

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/01451/0**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7591R/776/01451/0 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик эксперт Долгих Алексей Сергеевич
Местонахождение: г. Омск, ул. Энтузиастов, д.15, кв.32.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» декабря 2020г. и действует до «14» декабря 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Чечкина А.Л./



Страхователь:

/Долгих А.С./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень «03» декабря 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002383-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Долгих Алексею Сергеевичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ИО «Оценки», Москва, 2017 г., фг. Лицензия ИР 50-05-00303-2014-РБ. Тираж 100 экз. (495) 755-41-42, www.oic.ru



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.02.2018 г.

Дата составления выписки 09.02.2018 г.

Президент



А.В. Каминский

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

552403348926

Документ о квалификации

Регистрационный номер

082

Города
Омск

Дата выдачи

17 февраля 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Долгих Алексей Сергеевич

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

принял(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОАНО ВО «ОмРИ»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

26 ноября 2016 г.

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Секретарь

Handwritten signature of the Secretary



Общество с ограниченной
ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

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

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

Доверенность № 12/2020

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

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

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

Подпись Черданцева Сергея Сергеевича удостоверяю.



Директор ООО «Ассоциация АЛКО»



А.В. Долгих

ПОЛИС № 206600-035-000010
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»
Адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
ИНН: 7203391553
Банковские реквизиты: Р/с 40702810167020100711 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г.Тюмень, К/с 30101810800000000651; БИК 047102651

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов)	0,023	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч)

Лимиты ответственности Страховщика – не установлены.
 Франшизы – не установлены.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до «24» ноября 2020 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора №206600-035-000010 от 24.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2020 г. по «30» ноября 2021 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор №206600-035-000010 от 24.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Тюменский филиал ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» / Пушкарев Д.Ю. /	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ассоциация АЛКО» / А.В.Долгих /
--	---

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 06.09.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005

Генеральный директор



А.И. Васелева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав		Раздел
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
основании запроса от 01.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
раздел объекта недвижимости		
лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
.07.2021 № 99/2021/401929599		Всего листов выписки: _____
кадастровый номер:		66:41:0508058:24
номер кадастрового квартала:	66:41:0508058	
дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012	
номер присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 40815, Условный номер: 66-66-01/660/2010-665	
адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской революции, д. 15, кв. 1	
квартал:	115.2	
значение:	Жилое помещение	
наименование:	Жилое помещение	
номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-сто:	Этаж № 02	
вид жилого помещения:	Квартира	
кадастровая стоимость, руб.:	15789360.4	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

лист № _____ Раздела 1			Всего листов раздела 1: _____			Всего разделов: _____			Всего листов выписки: _____		
1.07.2021 № 99/2021/401929599											
кадастровый номер:						66:41:0508058:24					
кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:						66:41:0508058:21					
кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:						данные отсутствуют					
кадастровые номера образованных объектов недвижимости:						данные отсутствуют					
сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:											
сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:											
цели разрешенного использования:						данные отсутствуют					
сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:						данные отсутствуют					
сведения о кадастровом инженере:											
иные отсутствуют											
сведения об отнесении жилого помещения к определенному из жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального пользования или наемного дома коммерческого пользования:						данные отсутствуют					
Государственный регистратор									ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности						подпись			инициалы, фамилия		
М.П.											

Право собственности/ЕГРН

лист № _____		Всего листов раздела 1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
лист № 07.2021 № 99/2021/401929599							
дистровый номер:				66:41:0500058:24			
стус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"						
обые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.						
зучатель выписки:	Вершилю Сергей Алексеевич						
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Право собственности/ЕГРН

Раздел

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

лист № _____		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
от № _____		№ 99/2021/401929599					
дистровый номер:		66:41:0508058:24					
Правообладатель (правообладатели):		1.1. Глибко Марина Вадимовна					
Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 66-66-01/593/2014-213 от 21.10.2014					
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации					
	дата государственной регистрации:	17.11.2020					
	номер государственной регистрации:	66:41:0508058:24-66/129/2020-7					
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено					
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №242493214/6601 от 11.11.2020, Верх-Исетское РОСП г. Екатеринбург					
	вид:	Запрещение регистрации					
	дата государственной регистрации:	08.12.2020					
	номер государственной регистрации:	66:41:0508058:24-66/137/2020-14					
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено					
	основание государственной регистрации:	"Определение о применении обеспечительных мер" №А60-60536/2018 от 25.11.2020					

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

лист №		Раздела 2		Всего листов раздела 2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
1.07.2021		№ 99/2021/401929599							
дистанционный номер:		66:41:0508058:24							
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации							
	дата государственной регистрации:	17.11.2020							
	номер государственной регистрации:	66:41:0508058:24-66/105/2020-8							
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено							
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №242412244/6601 от 10.11.2020, Верх-Исетское РОСПИ, Екатеринбург							
	вид:	Закон в силу закона							
	дата государственной регистрации:	21.10.2014							
	номер государственной регистрации:	66-66-01/593/2014-214							
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 242 месяца, считая с даты предоставления кредита							
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606							
	основание государственной регистрации:	"Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств" от 15.10.2014							
	вид:	Арест							
	дата государственной регистрации:	21.11.2019							
	номер государственной регистрации:	66:41:0508058:24-66/001/2019-4							
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	основание государственной регистрации:								
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности				подпись				инициалы, фамилия	

М.П.

Право собственности/ЕГРН

лист № _____		Всего листов раздела <u>2</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
от 07.2021 № 99:2021/401929599							
дистровый номер:				66:41:0508058:24			
Правообладатель (правообладатели):				1.2. данные о правообладателе отсутствуют			
Вид, номер и дата государственной регистрации права:				2.2. не зарегистрировано			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
вид:				Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:				26.10.2017			
номер государственной регистрации:				66:41:0508058:24-66:001/2017-1			
3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
основание государственной регистрации:							
вид:				Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:				30.12.2019			
номер государственной регистрации:				66:41:0508058:24-66:001/2019-6			
3.2.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
основание государственной регистрации:							
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись			
				инициалы, фамилия			

М.П.

Право собственности/ЕГРН

лист № _____		Раздела 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
от 07.2021		№ 99/2021/401929599							
двусторонний номер:				66:41:0508058:24					
3.2.3.	вид:			Арест					
	дата государственной регистрации:			30.12.2019					
	номер государственной регистрации:			66:41:0508058:24 66:001/2019-5					
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:								
основание государственной регистрации:									
Заявленное в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют						
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют						
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют						
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют						
Присоединения и сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений и ходатайств государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют						
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют						
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись			инициалы, фамилия			
М.П.									

Серия: 66 АЖ

ОБЩЕСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

66 АЖ 734557

Дата выдачи: 21.10.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 15.10.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Гайбко Мария Вадимовна, дата рождения: 12.11.1988 г. Место рождения: Свердловская область, Белоярский район, г. Заречный. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 08 №51-4478, дата выдачи 14.01.2009 г. Орган, выдавший документ: Отделением УФМС России по Свердловской области в городе Заречном. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Заречный, ул. Алененкова, д. 1, кв. 5.

Вид права: собственность

Объект права:
Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 113,2 кв.м. Этаж: 2.
Адрес (местонахождение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской революции, д. 15, кв. 1

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0508058:24

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре недвижимости имущество и сделок с ним:
21.10.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/593/2014-213

Государственный регистратор: Шарашева М. А. /

27.10.2014

66 АЖ 734557

Техническая документация

3367

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 208-ФЗ

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

от 14 июля 2014 г. № 66/501/14-357/21	
Кадастровый номер:	66:41:0508058:24
Номер кадастрового квартала:	66:41:0508058
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	66:41:0508058:21
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	115,2
4	Местонахождение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Февральской революции, д. 15, кв. 1	
5	Назначение:	Жилые
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	9388555,78
9	Презумпция кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	40X15, 66-66-01/660/2010-665
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области	

Инженер II категории Екатеринбургского отдела	Г. А. Христофорова
подпись (подпись)	(подпись, фамилия)



Техническая документация

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
технический
Екатеринбургского областного кадастра недвижимости

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

"14" июля 2014 г. № 66/301/14-357/21	
Кадастровый номер:	66:41:0503058:24

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:

Масштаб 1:1215

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (подпись)	Т. А. Христофорова (подпись)
--	---------------------------------

М.П.

15.10.2014

Задание

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

Задание на оценку

Объект оценки: (в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)		
Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
Помещение, назначение: жилое, общей площадью 115,20 кв.м.,	Адрес (местоположение): г. Екатеринбург, ул. Февральской революции, д. 15, кв. 1	право собственности
Цель оценки:	принятие управленческих решений / внесудебная реализация залогового имущества / определение первоначальной продажной стоимости имущества судом / определение первоначальной продажной стоимости имущества в рамках внесудебного обращения взыскания / для целей залога	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	определение первоначальной продажной стоимости имущества судом	
Дата оценки:	«01» июля 2021 г.	
Срок проведения оценки:	с «01» июля 2021 г. по «05» июля 2021 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика:	«06» июля 2021 г.	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ:	2 700,00 рублей	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	Кл-т не контактный представитель Банка ВТБ (ПАО) Коломонова Виктория Ивановна, тел 89097001537	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта (ов) оценки проводится с проведением внешнего осмотра, осмотр внутренних помещений объекта, к которым есть доступ.	
Дополнительная информация по объекту оценки	В случае не предоставления доступа в залоговую квартиру, состояние отделки считать: среднее, требуется проведение ремонта	

Представитель Банка ВТБ (ПАО)



В.А. Волков

01.07.2021

Закладная



ЗАКЛАДНАЯ

1. Залогодатель-Должник			
Фамилия	Глибко		
Имя	Марина		
Отчество	Вадимовна		
Дата рождения	12.11.1988		
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ		
Серия	65 08	Номер	514478
Кем выдан	Отделением УФМС России по Свердловской области в городе Заречном	Дата выдачи	14.01.2009
Адрес регистрации	Свердловская область, город Заречный, улица Алеицкова, дом 1, квартира 5		
Фактический адрес места проживания	Свердловская область, город Заречный, улица Алеицкова, дом 1, квартира 5		

2. Первоначальный залогодержатель	
Термин «Залогодержатель» в рамках настоящей Закладной означает Первоначального залогодержателя или, в случае передачи прав по Закладной, законного Владельца Закладной.	
Наименование	Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество)
Лицензия	Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1623 от 15.10.2012
Кем выдана	Банк России
Место нахождения	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35
ОГРН	1027739207462
Банковские реквизиты	ИНН 7710353606, КПП 775001001, Кор/счет 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК	044525716

3. Обязательство, обеспеченное ипотекой			
Использованные в рамках Закладной термины применяются в значении, предусмотренном Кредитным договором.			
Кредитный договор, заключенный между Первоначальным залогодержателем и Залогодателем-Должником, копия которого является Приложением к Закладной (далее – Кредитный договор):			
Номер	623/0002-0001682	Дата заключения	15.10.2014
Место заключения	Город Екатеринбург		
Сумма	8 000 000,00	Восемь миллионов рублей РФ	
Окончательный срок возврата Кредита	242	Двести сорок два месяца с даты предоставления Кредита	
Процентная ставка на дату заключения Кредитного договора	12,55%	Двенадцать целых пятьдесят пять сотых процентов годовых	
3.1. Процентная ставка по Кредитному договору подлежит перерасчету при изменении Базовой процентной ставки или оснований для применения Дисконта в соответствии с Разделами 5 и 6 Закладной по следующим правилам:			

Закладная

3.1.1.	В случае исполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков рассчитывается путем вычитания Дисконта из величины Базовой процентной ставки.
3.1.2.	В остальных случаях приравнивается к Базовой процентной ставке.

4. Предмет ипотеки			
Вид объекта недвижимости	Квартира		
Адрес (местоположение)	город Екатеринбург, улица Февральской революции, дом 15, квартира 1		
Описание	Количество комнат	Общая площадь, кв. м	
	3	115,2	
Сведения об имеющихся обременениях:			
аресты, залоги, обременения правами третьих лиц не зарегистрированы, иные обременения отсутствуют			
Денежная оценка Предмета ипотеки в соответствии с отчетом/заключением об оценке, отвечающим требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки			
Сумма	12 510 000,00	Двадцать миллионов пятьсот десять тысяч рублей Российской Федерации	
Номер отчета/заключения об оценке	0495/БМ-14	Дата составления отчета/заключения об оценке	22.08.2014
Дата проведения оценки	20.08.2014		
Оценщик	ООО «Эксперт», отвечающий требованиям законодательства и федеральных стандартов оценки.		

5. Правила определения Базовой процентной ставки по Кредитному договору			
5.1. Базовая процентная ставка:			
5.1.1. На дату заключения Кредитного договора: 13,55 (Тринадцать целых пятьдесят пять сотых) процентов годовых.			
6. Правила определения и применения Дисконта к Базовой процентной ставке			
6.1. Дисконт при расчете Процентной ставки учитывается в случаях:			
6.1.1. Добровольного принятия Залогодателем-Должником решения о полном страховании рисков и предоставления Залогодержателю доказательств его исполнения в соответствии с п.7 Закладной.			
6.1.2. Отсутствия применимых на очередную дату, предусмотренную п.6.4 Закладной, условий страхования рисков, указанных в пп.7.2 и 7.3 Закладной.			
В указанных случаях условие о полном страховании рисков считается выполненным.			
6.2. Залогодержатель в даты, указанные в п.6.4 Закладной, производит периодическую проверку выполнения Залогодателем-Должником условия о полном страховании рисков и по результатам проверки производит перерасчет Процентной ставки.			
6.3. Дисконт при исполнении условия о полном страховании: 1,00 (Один) процент годовых (содержание условия о полном страховании рисков и порядок проверки его исполнения указан в п.7.1 Закладной).			
6.4. Даты периодической проверки исполнения условия о полном страховании рисков: де фактической выдачи Кредита, «01» апреля и «01» октября каждого календарного года.			

7. Условия страхования рисков	
7.1.	Страхование рисков по Кредитному договору является полным и условие о полном страховании рисков признается исполненным, если Залогодатель-Должник застраховал/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных пп.7.2 и 7.3 Закладной, а также не позднее даты фактической выдачи Кредита или за 14 (Четырнадцать) календарных дней до наступления любой иной из дат, предусмотренных п.6.4 Закладной, предоставил Залогодержателю копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим страхованию на текущий момент.
7.2.	Риски, страхование которых является обязательным условием Кредитного договора:
7.2.1.	Риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки на срок действия Кредитного договора. Страховая сумма по рискам, указанным в настоящем пункте, выраженная в валюте Кредита, по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше ОСЗ по Кредиту, увеличенного на 12 (Двенадцать) процентов, но не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (далее – действительная стоимость Предмета ипотеки).
7.3.	Риски, страхование которых не является обязательным условием Кредитного договора, но является основанием для получения Залогодателем-Должником Дисконта, предусмотренного п.6.3 Закладной:
7.3.1.	Риски прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки на срок, равный трем годам от даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки Залогодателя-Должника и иных сособственников (при наличии). Страховая сумма по рискам, указанным в настоящем пункте, выраженная в валюте Кредита, по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше ОСЗ по Кредиту, увеличенного 12 (Двенадцать) процентов, и не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки.
7.3.2.	Риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Залогодателем-Должником. Риски, предусмотренные настоящим пунктом, должны быть застрахованы на весь срок действия Кредитного договора. Страховая сумма по рискам, указанным в настоящем пункте, выраженная в валюте Кредита, по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше ОСЗ по Кредиту, увеличенного на 12 (Двенадцать) процентов.

8. План погашения долга:

- 8.1. За полученный Кредит Залогодатель-Должник ежемесячно уплачивает Залогодержателю Проценты из расчета годовой процентной ставки в размере, определяемом в соответствии с пп.3, 5 и 6 Закладной.
- 8.2. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за месячный период, считая с 21 числа каждого предыдущего месяца по 20 число текущего календарного месяца, при этом обе даты включительно.
- 8.3. Базой для начисления Процентов по Кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 8.4. Залогодатель-Должник погашает Кредит и уплачивает Проценты, начисленные по Кредиту, путем осуществления ежемесячных Платежей, равных по сумме, включающих суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов, определяемых в следующем порядке:

Закладная

№ платежа	Размер платежа	Сроки внесения платежа
1	2	3
1-й	Первый платеж включает только начисленные Проценты за период времени, считая со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату начала первого Платежного периода, следующего за датой предоставления Кредита.	Первый платеж подлежит внесению в девятидневный период времени, считая с первого ближайшего 20 календарного числа (включительно), следующего за датой предоставления Кредита.
2-й – 241	Ежемесячно Залогодатель-Должник уплачивает Платеж, включающий в себя сумму по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов, рассчитываемый по формуле: Формула 1 (аннуитетные платежи – равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов): $РЕП = ОСЗ \times \left(\frac{ПС}{12 \times 100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{ПС}{12 \times 100} \right)^{(Кол.мес. - 1)} \right)} \right)$ где РЕП – размер ежемесячного Платежа; ОСЗ – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на расчетную дату в валюте Кредита; ПС – значение процентной ставки в соответствии с п.3.1 Закладной; Кол.мес. – количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита. Если сумма Процентов, начисленных за пользование Кредитом за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, Залогодатель-Должник уплачивает Платеж только в размере суммы начисленных Процентов (по Формуле 2): Формула 2 $РЕП = \frac{ОСЗ \times (ДК - ДН + 1) \times ПС}{100 \times Кол.дней}$ где РЕП – размер ежемесячного платежа; ОСЗ – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на расчетную дату в валюте Кредита; (ДК – ДН+1) – продолжительность Процентного периода в календарных днях, включая даты его	Последующие ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате Процентов производится в период времени не ранее 20 числа и не позднее 19 часов 00 минут 28 числа (обе даты включительно) каждого календарного месяца (Платежный период). В случае если последний день срока, установленного для внесения ежемесячного Платежа, приходится на день, не являющийся Рабочим днем, Залогодатель – Должник имеет право осуществить Платеж в течение следующего за ним Рабочего дня.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

ekaterinburg.n1.ru/view/73206745/

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

Продажа

Аренда

Новостройки

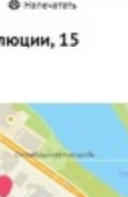
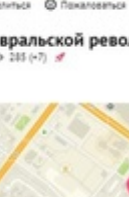
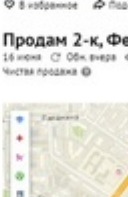
Журнал

Еще

Личный кабинет

Добавить объявление

Навигация в Екатеринбурге: Продажа Квартиры Вторичная жилая Двухкомнатные квартиры Спецпроекты Улучшенной планировки



В избранное

Поделиться

Пожаловаться

Напечатать

Следить за ценой

Продам 2-к, Февральской революции, 15

16 июня Обн. вчера 205 (+7) Чистая продажа

14 200 000 Р

139 216 Р/м²

от 108 500 Р/мес в ипотеку



Вид с улицы 102 м² общая 6 из 42 этаж 2010 год сдачи

ул. Февральской революции - мкр-н Центр - Верх-Исетский район - Екатеринбург - Ориентир: драгтеатр, захоронение, НУШ Площадь 1905 года 9 мин Динко 11 мин

Квартира

Общая площадь 102 м²

Тип квартиры улучшенной планировки

Планировка изолированная

Санузел раздельный

Состояние в отличном состоянии

Количество балконов 1

Тип собственности частная

Дом - Февральской революции, 15

Под застройку 2000 г.

Этаж 6 из 42

Материал дома кирпич - монолит

Тип дома спецпроект

Все квартиры в этом доме

Застройщик - Корпорация Атомстройкомплекс, АО. Проектная декларация опубликована на сайте застройщика

Собственник Юлия 1 объявление +7 982 640-98-31

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до проверки

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозволился

Написать сообщение

Пожаловаться



Аналог 2

ekaterinburg.n1.ru/view/73309219/

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

8 избранное

Поделиться

Пожаловаться

Напечатать

Следить за ценой

Продам 3-к, Февральской революции, 15

22 июня 2020 10:30

13 800 000 Р

135 294 Р/м²

от 105 444 Р/мес в ипотеку

Вид с улицы

102 м² общая

56 м² жилая

15 м² кухня

3 из 42 этаж

2010 год сдачи

ул. Февральской революции - мкр-н Центр - Верх-Исетский район - Екатеринбург

Площадь 1905 кв.м. • 9 комн. • Двухэтаж • 11 комн.

Квартира		Дом - Февральской революции, 15	
Общая площадь	102 м²	Под постройки	2000 кв.м.
Жилая площадь	56,8 м²	Этаж	3 из 42
Кухня	15,6 м²	Материал дома	кирпич - монолит
Количество балконов	2	Все квартиры в этом доме	

Застройщик - Корпорация Алтстройинвест_АО. Проектная декларация опубликована на сайте застройщика

Хорошие новости!!!
Продан Чудесную квартиру-ДОБРАМ ЛЮДЯМ ДЛЯ ЛУЧШЕЙ ЖИЗНИ!!!
Предлагается к продаже 3х комнатная квартира!!!
Уникальное предложение!!!Самая вкусная цена на отличную 3х комн.квартиру в самом сердце Екатеринбурга!!!Монолитный

Частный риелтор
Золотая рыбка Екатеринбург
74 объявления
+7 958 425-48-28

Звоните, Сообщения в мессенджеры и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердился информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Пожаловаться

«Звездный» на Мысу уже с ремонтом

Аналог 3

ekaterinburg.n1.ru/view/73493997/

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

Н1 Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Навигация в Екатеринбурге: Продажа - Квартиры - Вторичный рынок - Трансформационные квартиры



В избранное Поделиться Показать карту Печать

Продам 3-к, Февральской революции, 15

24 июня 14:28 Объявлено

15 000 000 Р
142 857 Р/м²
от 114 655 Р/мес в ипотеку



ул. Февральской революции - мкр-н Центр - Верх-Исетский район - Екатеринбург
Площадь 1905 м² • 9 мин • Длинно • 11 мин

Квартира		Дом - Февральской революции, 15	
Общая площадь	105 м²	Год постройки	2010 г.
Количество лоджий	1	Этаж	5 из 42
		Материал дома	кирпич
Все квартиры в этом доме			

Застройщик - Корпорация Алостройкомплекс АО. Проектная декларация опубликована на сайте застройщика

Продан 3-комнатную квартиру с 2 изолированными комнатами. Вид во двор и частично на Башню Исеть. В стоимость включен подземный паркинг на 2 машины.

Частный риелтор
ЦН1 Ракурс
14 объявлений
+7 958 718-61-13

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

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не доволен

Показать



Аналог 4

ekb.cian.ru/sale/flat/192933465/ 🔍

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

2-комн. квартира, 102 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский мкр. Центр, ул. Февральской революции, 15 [На карте](#)

● Площадь 1905 года · 11 мин. пешком ● Динамо · 13 мин. пешком

● Геологическая · 27 мин. пешком

🔖 В избранное 🔄 ⚙️ 📄 📍 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)

15 700 000 ₽ 153 922 ₽/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

📧 Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 719-31-08

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Людмила Николаевна

Еще 2 объекта

18 фото

102 м² **68 м²** **17 м²** **9 из 42** **2010**

Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продается двухкомнатная квартира с ремонтом в элитном доме бизнес-класса (ремонт типовой) до метро 5 минут. Дополнительно можем продать паркинг - очень удобно парковаться-первый уровень. Высокий социальный статус жителей дома. Жилой комплекс построен в современном перспективном центре Екатеринбург-Сити. Здесь сосредоточены объекты деловой и административной элиты столицы Урала.

РЕКЛАМА

Северный квартал. Рядом с метро Пр. Космонавтов

3 км до метро «Проект Космонавтов».

Квартиры от 5.8 млн руб. Срок сдачи 2 кв. 2022 года. Квартиры от застройщика

Застройщик ООО «Брусника». Проектная декларация на сайте nashdom.ru и bruskina.ru