ООО «Ассоциация АЛКО»
г.Екатеринбург, ул.Марата, 17 оф.417
☎(343) 287-54,71, (950) 540 23 -00
ekb@consalko.ru

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

ОТЧЕТ № 1313-Ф/2026

об оценке квартиры

Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Екатеринбург, ул Кунарская, д 6, кв 12

Дата определения стоимости: 31.08.2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: -

Исполнитель: ООО "Ассоциация Алко"

Дата составления: 31.08.2026

Екатеринбург ● 2026

ВЫПОЛНЕНО Банк Оценщик В СИСТЕМЕ

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 Фотоматериалы 13
4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 15
5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 18
7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 19
7.1 Основные этапы процесса оценки 19
7.2 Основные понятия и терминология 19
7.3 Выбор подходов к оценке 20
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 24
8.1 Выбор объектов-аналогов 24
8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов 26
8.3 Обоснование корректировок 27
8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 31
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 33
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 36
12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 37
13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 39
14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 47
15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ 58

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,50 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,50 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12 Кадастровый/условный номер: 66:41:0204015:1390
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: -
Наличие ограничений (обременений)	Запрещение регистрации -
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	31.08.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	определение стоимости для формирования порядка реализации залогового объекта в банкротстве

Параметр	Значение
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	определение стоимости для формирования порядка реализации залогового объекта в банкротстве
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	В соответствии с заданием на оценку проведен внешний осмотр. Заемщик неконтактен
Препятствия к осмотру объекта	В соответствии с заданием на оценку проведен внешний осмотр. Заемщик неконтактен
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРОО «СВОД»

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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	г. Екатеринбург, ул. Марата, 17, офис 417
Банковские реквизиты Исполнителя	Наименование обслуживающего банка: Западно-Сибирское отделение 8647 ПАО Сбербанк России, г.Тюмень. Расчетный счет: 40702810167020100711 Корреспондентский счет: 30101810800000000651 БИК 047102651
Контактная информация	Тел./факс (343) 2875471, (950) 5402300, (3452) 257960,email: ekb@consalko.ru, info@consalko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №7591R/776/50072/25, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 19.11.2025, срок действия: с 30.11.2025 по 29.11.2026.
Оценщик	Черданцев Сергей Сергеевич Почтовый адрес Оценщика: 620075, г.Екатеринбург, ул.Горького 39, оф.106 Трудовой договор: № 18/2013 от 01.10.2013 E-mail: ekb@consalko.ru Номер контактного телефона: 89505402300
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №526207 от 20.01.2004 г. Рег. номер 4911. УГТУ-УПИ
Стаж в области оценочной деятельности	С 22.01.2004
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 030029-1 Дата выдачи аттестата: 16.09.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация СРОО «СВОД»(620100, г.Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13 (отдельный вход)), дата вступления 02.03.2015, дата выдачи св-ва 02.03.2015, номер в реестре СРО 622
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое ПАО "ИНГОССТРАХ", страховой полис №№433-744-023878/26, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 16.02.2026, срок действия полиса: с 27.02.2026 по 26.02.2027
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

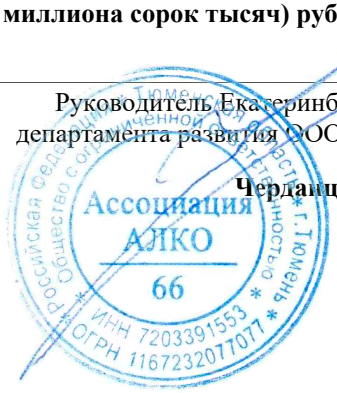
Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 44,50 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Кунарская, д 6, кв 12
Кадастровый/условный номер	66:41:0204015:1390
Правообладатели оцениваемого имущества	-
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации -
Дата осмотра/фотофиксации	31.08.2026
Дата оценки	31.08.2026
Период проведения оценки	С 31.08.2026 по 31.08.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 2025/12/52499/50434409 от 28.01.2026
Ограничения и пределы применения полученного результата	Определение стоимости Объекта оценки для принятия на баланс Банка (кроме отступного)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 650 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	**3 650 000 (три миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей**
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	**3 040 000 (три миллиона сорок тысяч) рублей**

Оценщик

Черданцев Сергей Сергеевич

Руководитель Екатеринбургского направления департамента развития ООО "Ассоциация АЛКО"

Черданцев Сергей Сергеевич



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. 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.
8. 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 объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. 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.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12, кадастровый/условный номер 66:41:0204015:1390.

Характеристика месторасположения

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	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	-	
Наличие и тип автомобильной парковки	В свободном порядке на прилегающих территориях	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1966 (https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	50 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	-
Этажность дома	5 (https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070)
Материал стен	Панель
Характеристика перекрытий	Железобетонные

Описание здания, подъезда		
	(https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070)	
Состояние подъезда	Нет данных	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=7618d50a-3209-4265-b0c5-4d30bd1cae7c&typeCode=1	
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://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek. https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Не обнаружены	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	44,50 (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	Нет данных (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Нет данных
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Нет данных
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
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, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

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

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA+RL),$$

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:

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

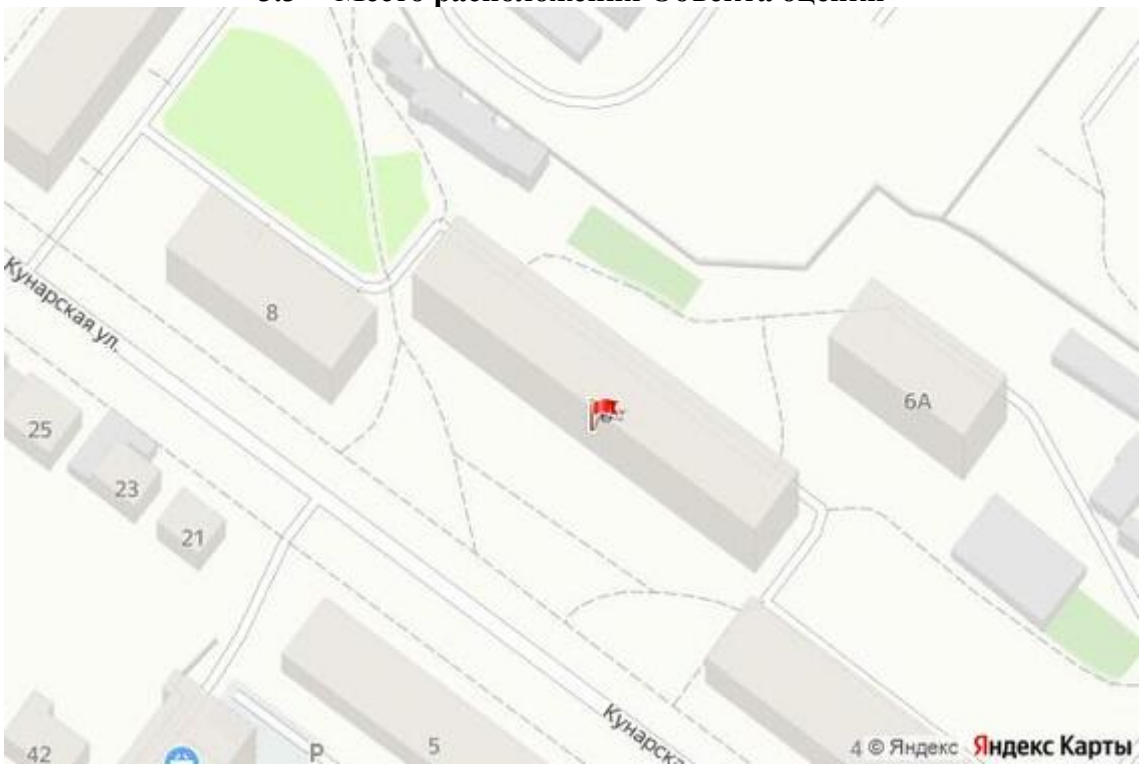
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	60	60	50%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 50%.

3.3 Место расположения Объекта оценки

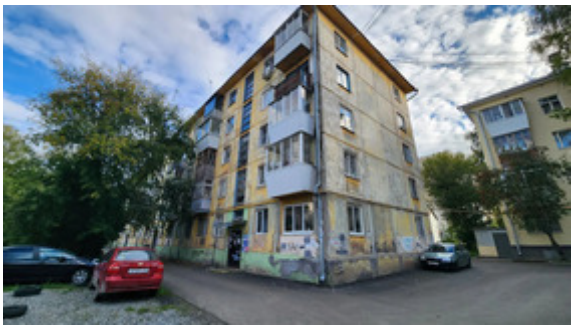


Источник информации: http://maps.yandex.ru

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Екатеринбург, ул Кунарская, д 6, кв 12	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фотографии



2. Фотографии



3. Фотографии



4. Фотографии



5. Фотографии



6. Фотографии



7. Фотографии



8. Фотографии



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

Социально-экономическое положение РФ и Свердловской области.

Экономика РФ в 2025–2026 годах демонстрирует адаптацию к внешним ограничениям через рост обрабатывающей промышленности, ВПК и внутреннего спроса. Свердловская область, как индустриальный лидер (8-е место по ВРП в РФ), показывает опережающие темпы в металлургии и машиностроении, при этом испытывая высокую зависимость от промышленного сектора.

Социально-экономическое положение РФ (2025–2026):

- Экономический рост: Устойчивый рост обеспечен гособоронзаказом и импортозамещением.
- Инфляция и спрос: Высокий потребительский спрос сохраняется на фоне роста доходов в секторах, ориентированных на внутренний рынок.
- Инвестиции: Рост инвестиций в основной капитал, активное финансирование инфраструктурных проектов.

Социально-экономическое положение Свердловской области (начало 2026 г.):

- Промышленность: Индекс промпроизводства в начале 2025 г. составил 104,1% к уровню 2024 г., при этом обработка растет быстрее добычи. Регион производит 90% титана в РФ и значительную часть стали.
- Инвестиции: Рост инвестиций в основной капитал (более 100% к уровню 2024 г.), в лидерах — химическая промышленность и производство медизделий.
- Экономическая структура: Более 55% ВРП составляют обрабатывающие производства и добыча полезных ископаемых.
- Социальная сфера: Низкий уровень безработицы, высокая потребность в кадрах в индустриальном секторе.
- Проблемы: Необходимость повышения доли высокотехнологичной продукции (в 2020 г. она была на 3,6 п.п. ниже уровня 2014 г.) и модернизация моногородов. Свердловская область остается ключевым индустриальным центром, показывая устойчивость за счет диверсификации внутри промышленности.

Анализ рынка недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья), 20 апреля 2026 г.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 20.04.2026, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	141 328	-----0,2	+0,1	–	–
Центр	199 337	-0,7	+0,5	104 450 (-0,4)	310 687 (-0,2)
1-й пояс	158 276	-0,5	-0,6	99 336 (+1,0)	239 901 (-2,8)
2-й пояс	127 678	+0,2	+0,3	81 978 (+0,2)	193 337 (+1,6)
3-й пояс	103 772	-0,2	-0,5	75 874 (-1,8)	150 657 (-0,9)
4-й пояс	92 006	-2,3	-2,7	66 311 (+1,6)	128 699 (-5,3)
Средний срок экспозиции за	115 день				

последние 4 недели	

** Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.*

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

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

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Оценка выполнена без доступа внутрь помещений Объекта

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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 зонных 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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

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.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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 применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

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 объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его 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.

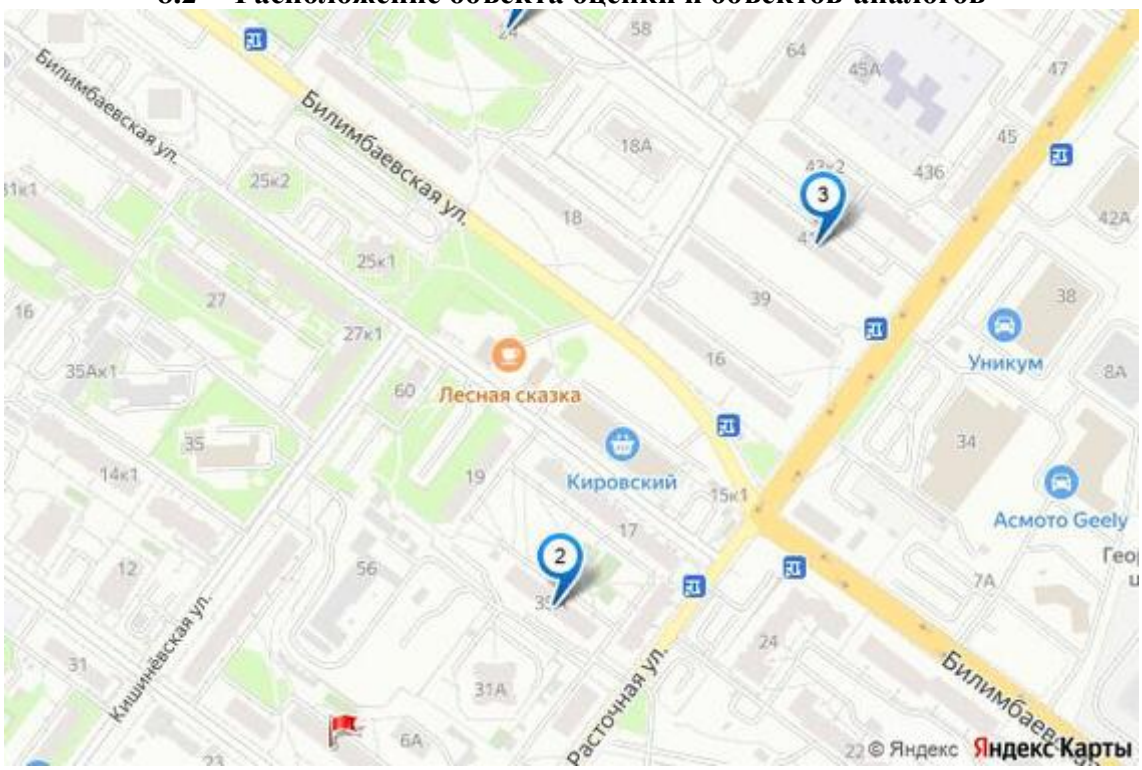
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	г Екатеринбург, ул Билимбаевская, д 24	г Екатеринбург, ул Расточная, д 35а	г Екатеринбург, ул Расточная, д 41
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_44_m_35_et._8012305696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_41_m_55_et._8011927551?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPdXhZVUY1Yzg0cmYxekIyIjt9P2dPRz8AAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_441_m_25_et._8196307378?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRM2VkUWFMUTY5WWVNbjI5Ijt9KPRl2j8AAAA
Цена предложения, руб.	4 200 000	3 600 000	3 800 000
Цена за 1 кв. м, руб.	95 455	87 805	86 168
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	3/5	5/5	2/5
Площадь, кв. м	44,00	41,00	44,10
Физическое состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Екатеринбург, ул Кунарская, д 6, кв 12	Объект оценки
1	г Екатеринбург, ул Билимбаевская, д 24	1
2	г Екатеринбург, ул Расточная, д 35а	2
3	г Екатеринбург, ул Расточная, д 41	3

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 агенств 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.


Ассоциация
СтатРиелт
на Материал стен многоквартирного жилого дома - на 01.07.2026 года

Корректировка на этаж.

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

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf.

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

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. 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, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна 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. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, 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 под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. 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, 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:

$$K = \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^{n}(S_i+1)}\right) \Big/ \sum_{i=1}^{n}\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^{n}(S_i+1)}\right)$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

3 648 333 (три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) рубля.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	г Екатеринбург, ул Кунарская, д 6, кв 12	г Екатеринбург, ул Билимбаевская, д 24		г Екатеринбург, ул Расточная, д 35а		г Екатеринбург, ул Расточная, д 41	
Цена предложения, руб.	—	4 200 000		3 600 000		3 800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	95 455		87 805		86 168	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	90 682		83 415		81 859	
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	3	3/5	0,0%	5/5	0,0%	2/5	0,0%
Площадь, кв. м	44,50	44,00	0,0%	41,00	0,0%	44,10	0,0%
Общая процентная поправка		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		85 682		83 415		76 859	
Весовые коэффициенты		0.3333		0.3333		0.3334	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						**81 985**	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						**3 648 333**	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся 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.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её 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.

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 648 333	1,0	3 650 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Ассоциация Алко"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, дом 6, кв. 12, составляет: 3 650 000 (три миллиона шестьсот пятьдесят 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:

$$С_{л} = \frac{С_{р}}{(1 + \frac{i}{m})^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$С_{Л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$С_{Р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

K_{e} – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина td, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 16,26% (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
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.	3 650 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	16,26
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (tрд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	3 040 000

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. Кунарская, дом 6, кв. 12, составляет: 3 040 000 (три миллиона сорок тысяч) рублей

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

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/sredneuralsk/447070
- Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/
- https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_44_m_35_et._8012305696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
- https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_41_m_55_et._8011927551?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPdXhZVUY1Yzg0cmYxekIyIjt9P2dPRz8AAAA
- https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k._kvartira_441_m_25_et._8196307378?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRM2VkUWFMUTY5WWVNbjI5Ijt9KPRl2j8AAAA
- http://maps.yandex.ru
- https://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРОО «СВОД»

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, 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).

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



СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02 марта 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№622
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ЧЕРДАНЦЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 03 №605679 выдан Отделом милиции Железнодорожного РУВД города Екатеринбурга 26.11.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД» А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-744-023878/26 от «16» февраля 2026 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-023878/26 от «16» февраля 2026 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Черданцев Сергей Сергеевич

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «27» февраля 2026 г. по «26» февраля 2027 г.	12 месяцев	Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	СТРАХОВАЯ СУММА:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам	**5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**	**0 рублей**
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	**100 000,00 (сто тысяч рублей)**	**0 рублей**

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 83432058000
Эл. адрес: filial@e-burg.ingos.ru

От Страховщика:

_____ М.П.

Лучников Д.Н.
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области
Доверенность № 2514423-744/25 от 28.01.2025 г.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044081-1 « 16 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Черданцеву Сергею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » сентября 20 24 г. № 371

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 16 » сентября 20 27 г.

СВОД | свободный оценочный департамент

Черданцеву С.С.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

02.03.15. № 1391-Ф/2015

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Черданцева Сергея Сергеевича о том, что **Черданцев Сергей Сергеевич** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «02» марта 2015 года за регистрационным номером 622.

Президент НП СРО «СВОД» *А.В. Лебедев*





Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4911 от 20 января 2004 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 526207

Настоящий диплом выдан Сердакчеву Сергею Сергеевичу

в том, что он(а) с „15" сентября 2003 г. по „20" января 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном образовательном учреждении Высшего профессионального образования „Уральский государственный технический университет"

по программе Оценка стоимости предприятия (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 января 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сердакчева Сергея Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Екатеринбург год 2004

32752088

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/776/50072/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» ноября 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО» 625000, ОБЛАСТЬ ТЮМЕНСКАЯ, ГОРОД ТЮМЕНЬ, УЛИЦА ХОХРЯКОВА, ДОМ 52, ОФИС 3 ИНН: 7203391553 КПП: 720301001 ОГРН: 1167232077077

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «30» ноября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «29» ноября 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**25 000,00 (Двадцать пять тысяч и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» ноября 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков


Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»
дубликат
от 06.09.2016
СМАО
СВИДЕТЕЛЬСТВО
Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"
Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»
ИНН 7203391553
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 52/3
Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005
Генеральный директор
А.И. Вяселева
Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Единый регистрационный номер доверенности	Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности
8336a4f4-2d7f-4795-85e8-23f1eda6f8b7	https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=8336a4f4-2d7f-4795-85e8-23f1eda6f8b7

Внутренний номер доверенности

02

Сведения о доверенности

Дата совершения (выдачи) доверенности

30.03.2026

Доверитель

Наименование юридического лица: ООО "АССОЦИАЦИЯ АЛКО", ИНН: 7203391553, КПП: 720301001, ОГРН: 1167232077077, адрес: , регион: 72, 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д.52, оф.3

в лице единоличного исполнительного органа:

Директор: Долгих Алексей Владимирович, СНИЛС: 057-843-905 00, ИНН: 720311799980

Представители

Черданцев Сергей Сергеевич, дата рождения: 03.10.1980, СНИЛС: 033-582-981 66, ИНН: 665900354366, документ, удостоверяющий личность: 6503 605679, выдан: Отделом Милиции Железнодорожного РУВД города Екатеринбурга, дата выдачи: 26.11.2002, код подразделения: 663-005

Полномочия

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.

Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до	30.03.2028
Полномочия осуществляются	индивидуально
Возможность передоверия	без права передоверия

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2025, поступившего на рассмотрение 08.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807	
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390
Номер кадастрового квартала:	66:41:0204015
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5634; Условный номер 66-66-01/169/2006-478
Адрес:	Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, улица Куйбышевская, дом 6, квартира 12
Площадь:	44.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2912382.6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0204015:110
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.08.1998

документ подписан электронной подписью

Сертификат: 00F9B5D57E5AE3B4630FF1E257F8EFB500

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807	
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Гараева Эльвина Рафкатовна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00FBDC7E1A02EB4C97F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807	
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 66-66-01/658/2007-451 24.10.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.09.2025 12:19:24
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2025-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга, № 376621682/6602 (209198/25/66002-ИП), выдан 22.09.2025, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сертификат: 00F9DE5E7A1AE3B6A5FF1E2E37B5EF5E00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.04.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807			
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	24.07.2025 14:57:48
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2025-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга, № 369622067/6602 (197568/24/66002-ИП), выдан 23.07.2025, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	22.07.2025 08:54:38
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2025-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен

документ подписан электронной подписью
Сертификат: 00F9B5D7E1A2E3B4C5F1E2D3B4E5F6A7D0
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.04.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807	
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга, № 369261099/6602 (148328/25/66002-ИП), выдан 19.07.2025, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.06.2025 12:20:29
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2025-13
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Свердловской области, № 112140979S/9866 (183021/25/98066-ИП), выдан 15.06.2025, СОСП по Свердловской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

документ подписан электронной подписью

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807	
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	14.04.2025 13:11:51
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2025-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга, № 354712224/6602 (61951/25/66002-ИП), выдан 11.04.2025, Железнодорожное РОСП г. Екатеринбурга
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	12.11.2024 12:37:44
		номер государственной регистрации:	66:41:0204015:1390-66/199/2024-10

документ подписан электронной подписью

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807			
Кадастровый номер:	66:41:0204015:1390		

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Свердловской области, № 110337693/9866 (280272/24/98066-ИП), выдан 08.11.2024, СОСП по Свердловской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	20.03.2009 00:00:00
		номер государственной регистрации:	66-66-01/658/2007-451
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.10.2007 на 240 месяцев, считая с даты предоставления кредита
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи закладной, № 18/07, выдан 16.11.2007 Договор купли-продажи квартиры, выдан 28.09.2007, дата государственной регистрации: 24.10.2007, номер государственной регистрации: 66-66-01/658/2007-450

документ подписан электронной подписью

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

08.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188085807			
Кадастровый номер:		66:41:0204015:1390	
			Кредитный договор № 1930-ИК/07 (при ипотеке в силу закона), выдан 27.09.2007
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сертификат: 00F9B5D7E1A2E3B4C5F1E2D3B4E5F6A7D0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.04.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Задание на оценку
по рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке
от «28» января 2026 г. № 2025/12/52499/50434409

г. Екатеринбург «27» августа 2026 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице Руководителя службы финансового урегулирования РОО «Екатеринбургский» Вершило Сергея Алексеевича, действующего на основании доверенности от «19» апреля 2024 года № 77 АД 6764177, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО»**, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице директора Долгих Алексея Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, подписали настоящее Задание на оценку (далее – Задание) к рамочному договору возмездного оказания услуг по оценке от «28» января 2026 г. № 2025/12/52499/50434409 (далее – Договор) со следующими условиями:

1. Объект оценки.

1.1. **Объект оценки:**
квартира, общей площадью 44,5 кв.м. расположенной по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Кунарская, д.6, кв.12, кадастровый номер 66:41:0204015:1390.

1.2. **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:** собственность Заикина Светлана Олеговна.

1.3. **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Представителей Исполнителя документы, содержащие такие характеристики:** выписка ЕГРП прилагается.

1.4. **Цель оценки:** определение стоимости для формирования порядка реализации залогового объекта в банкротстве.

1.5. **Наличие ограничений (обременений):** Ипотека в силу закона.

1.6. **Вид стоимости Объекта оценки:** рыночная стоимость.

1.7. **Дата определения стоимости Объекта оценки:** «03» сентября 2026 года.

1.8. **Специальные допущения/иные существенные допущения:** в случае отсутствия доступа во внутреннее помещение, по объективным причинам, считать состояние объекта как среднее, требующее косметического ремонта. Представитель финансового управлякющего- Цирульников Павел Сергеевич, тел: +7 912 223 33 41.

1.9. **Предполагаемое использование результатов оценки:** для установления первоначальной продажной стоимости залогового имущества в банкротстве.

1.10. **Форма составления Отчета:** в электронном виде.

1.11. **Особенности осмотра Объекта оценки:** производится.

1.12. **Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта оценки:** отсутствуют.

1.13. **Препятствия к осмотру Объекта оценки:** не выявлены.

1.14. **Оценку могут осуществлять следующие оценщики – штатные сотрудники Исполнителя (далее – Оценщик):**

Долгих Алексей Сергеевич. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРО «Экспертный совет», свидетельство № 2487 от 09.02.2018 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности № 036869-1 от 20.05.2024 г., действует до 20.05.2027 г. «Оценка недвижимости». Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии со страховым полисом АО «АльфаСтрахование», Полис № 7591R/776/50076/25 от 24.12.2025г., срок действия полиса с 15.12.2025 г. по 14.12.2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.;

Горячева Елена Сергеевна. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «ДСО», свидетельство № 823 от 27.01.2015 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности № 037813-1 от 03.06.2024 г., действует до 03.06.2027 г. «Оценка недвижимости», № 037831-2 от 03.06.2024 г., действует до 03.06.2027 г., «Оценка движимого имущества» № 037836-3 от 03.06.2024 г., действует до 03.06.2027 г. «Оценка бизнеса». Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии со страховым полисом АО «АльфаСтрахование», Полис № 7591R/776/50002/25 от 10.01.2025 г., срок действия полиса с 15.01.2025 г. по 14.01.2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.;

Долгих Алексей Владимирович. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «СМАОс», свидетельство №64 от 04.05.2007 г. Член президиума экспертного совета «СМАО», квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности № 036417-2 от 07.05.2024 г., действует до 07.05.2027 г. Направление «Оценка движимого имущества» № 036398-1 от 07.05.2024 г., действует до 07.05.2027 г. Направление «Оценка недвижимости». Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии со страховым полисом САК «Энергогарант», Полис №256600-035-000002 от

27.06.2025 г., срок действия полиса с 01.07.2025г. по 30.06.2026 г., страховая сумма 5 000 000 рублей;

Миловидова Анастасия Алексеевна. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «ДСО», свидетельство № 1019 от 06.02.2018 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности № 044704-2 от 11.10.2024 г., действует до 11.10.2027 г. Направление «Оценка движимого имущества» № 037812-1 от 03.06.2024 г., действует до 03.06.2027 г. Направление «Оценка недвижимости». Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии со страховым полисом АО «АльфаСтрахование», Полис № 7591R/776/50075/25 от 24.11.2025 срок действия полиса с 11.12.2025 г. по 10.12.2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.;

Черданцев Сергей Сергеевич. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «СВОД», свидетельство № 622 от 02.03.2015 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности № 044839-2 от 11.10.2024 г., действует до 11.10.2027 г. Направление «Оценка движимого имущества» № 044081-1 от 16.09.2024 г., действует до 16.09.2027 г. «Оценка недвижимости». Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии со страховым полисом СПАО «Ингосстрах», полис №433-744-016307/25 от 23.01.2025., срок действия полиса с 27.02.2025г. по 26.02.2026 г., страховая сумма 5 000 000 руб.

1.15. Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении оценки Объекта оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

– Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 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).

1.16. Стоимость услуг по оценке Объекта оценки: 2 690 (две тысячи шестьсот девяносто) рублей 00 копеек. (НДС не облагается).

2. При оказании услуг Исполнитель в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Представителями Исполнителя во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Риск ответственности Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем пункте, на момент подписания Сторонами настоящего Задания застрахован в соответствии с полисом-офертой (договором) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО «АльфаСтрахование» №7591R/776/50072/25 от 19.11.2025 г., срок действия полиса: с 30.11.2025 г. по 29.11.2026 г., страховая сумма 120 000 000 рублей).

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона, в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

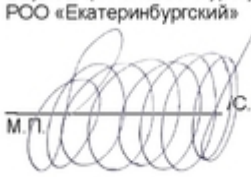
3. Срок проведения оценки в соответствии с настоящим Заданием: 2 (два) рабочих дня с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

4. Настоящее Задание вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Задание составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:
Руководитель
Службы финансового урегулирования
РОО «Екатеринбургский»



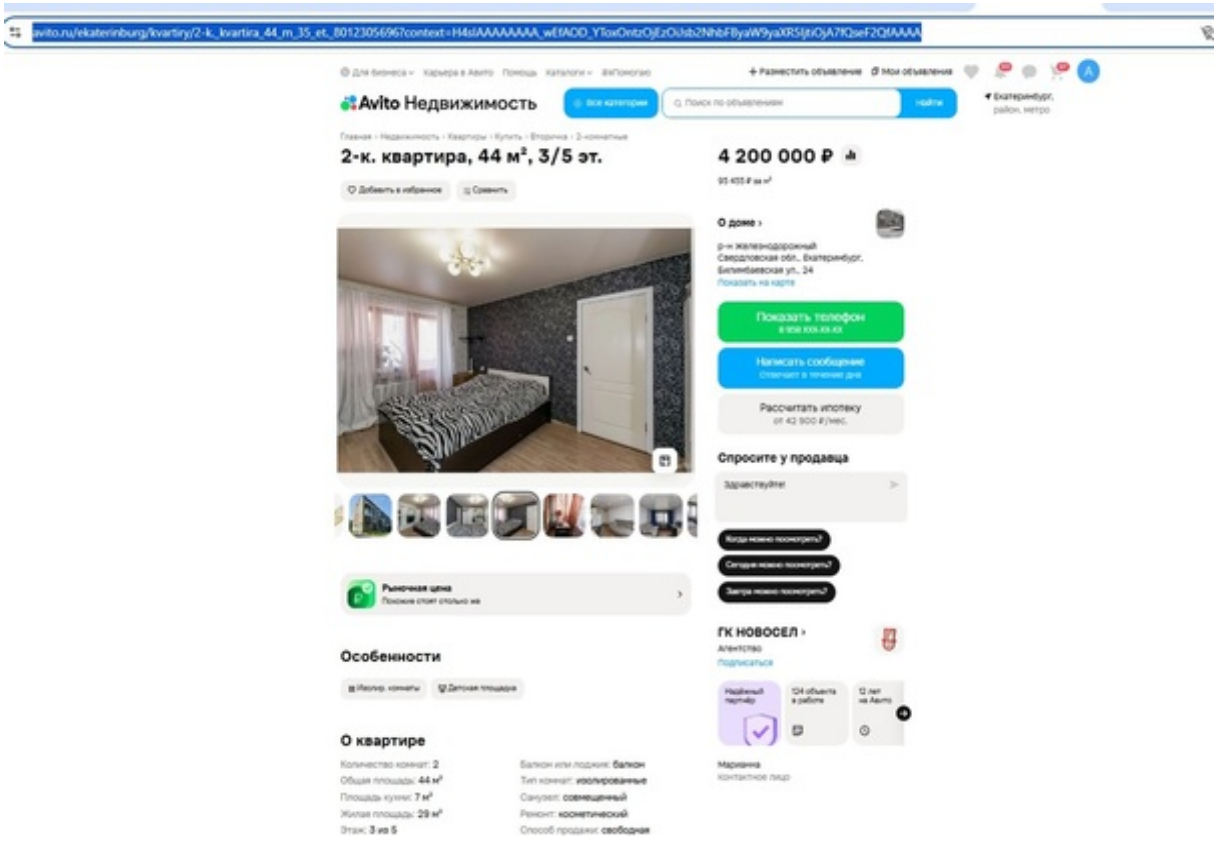
_____ /С.А. Вершило/
М.П.

От имени Исполнителя:

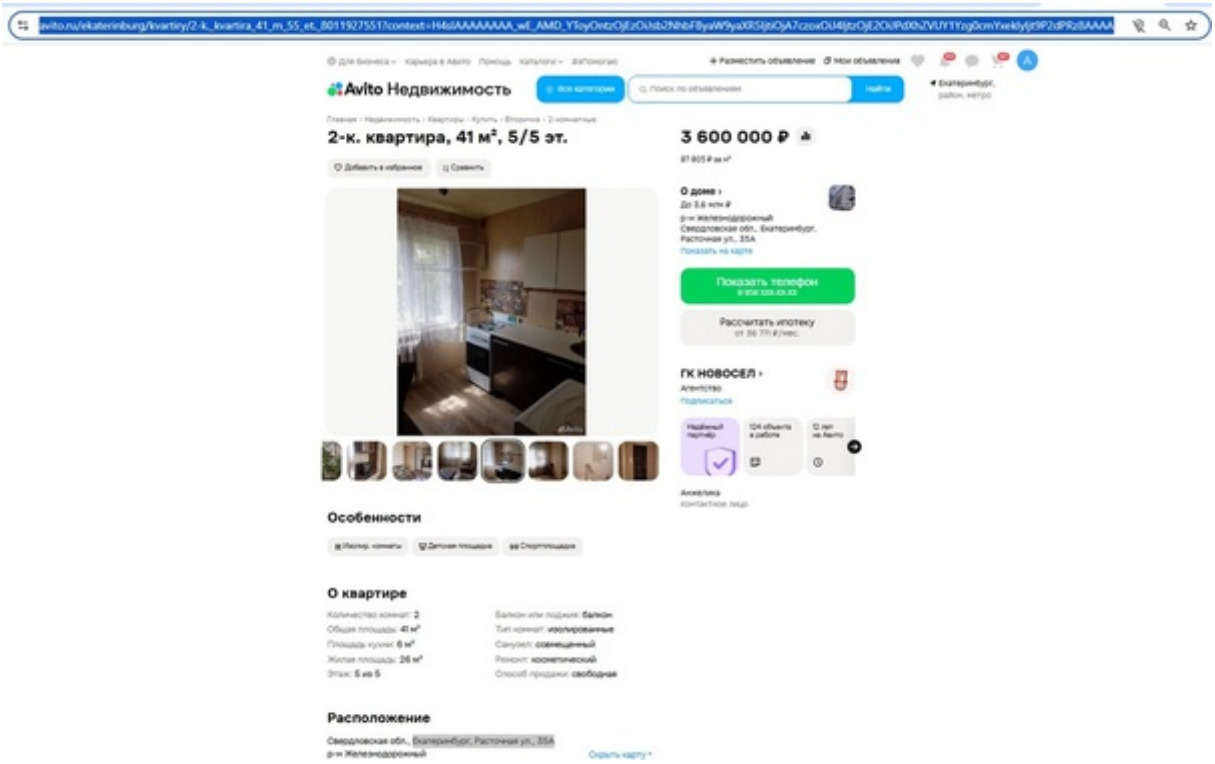
_____ /_____/
М.П.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

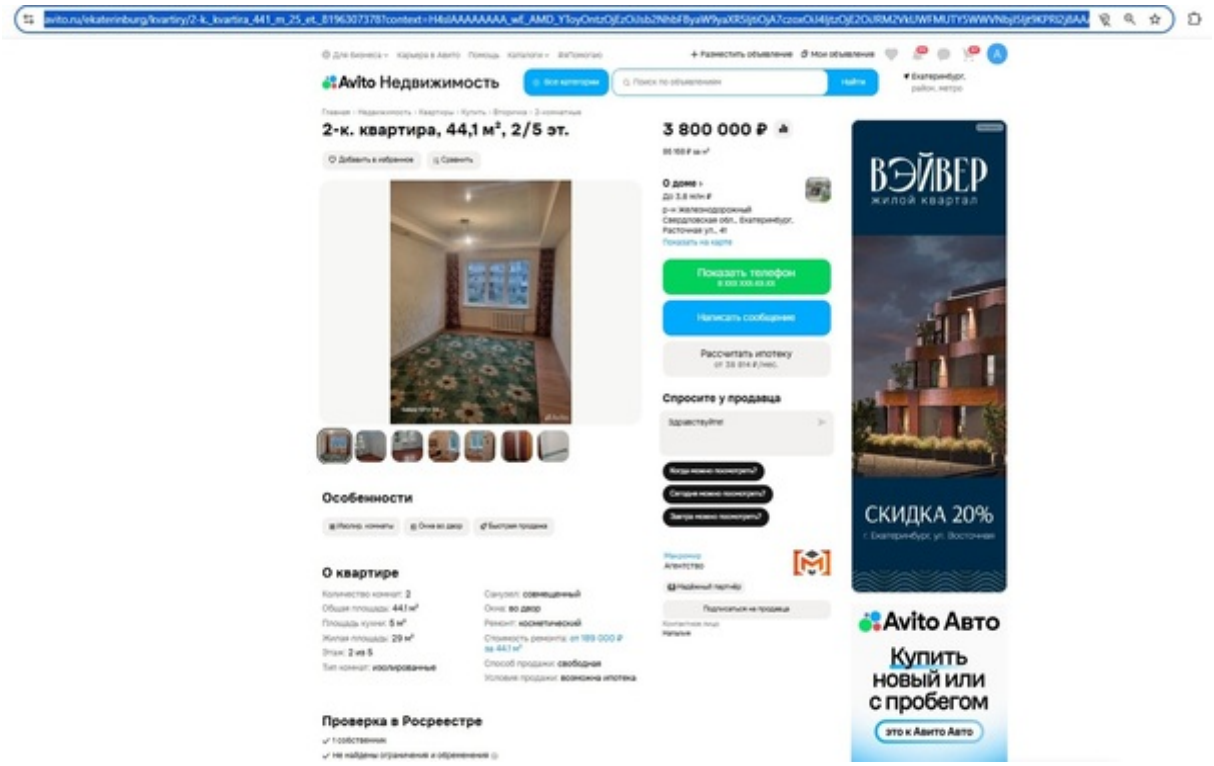
Аналог 1



Аналог 2


Avito Недвижимость
2-к. квартира, 41 м², 5/5 эт.
3 600 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
ГК НОВОСЕЛ
Особенности
О квартире
Расположение

Аналог 3


Avito Недвижимость
2-к. квартира, 44,1 м², 2/5 эт.
3 800 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Особенности
О квартире
Проверка в Росреестре
ВЭЙВЕР
жилой квартал
СКИДКА 20%
Avito Авто
Купить новый или с пробегом
Это к Авито Авто