



ООО «ОК «Аппрайзер»
г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
8 800 500 69 09
info@okap.ru
www.okap.ru

ОТЧЕТ № 24055330

об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества (апартаменты) для определения стоимости продажи объекта в рамках
процедуры банкротства, расположенного по адресу:

**Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург,
улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: **27 мая 2024 г.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: **27 мая 2024 г.**

ЗАКАЗЧИК: **ПАО "Росбанк"**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»**

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА: **Цейвальд Екатерина Игоревна**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	3
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	3
1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	4
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ	4
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	9
5. АНАЛИЗ РЫНКА	10
5.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	10
5.2 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	15
5.3 КРАТКИЕ ВЫВОДЫ.....	16
6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	17
6.1 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	17
6.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
6.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	18
6.4 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	21
7. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	22
7.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	22
7.2 ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК	24
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	26
9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	27
10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	28
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ).....	29
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА).....	34
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА).....	40

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку

1.1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ПАО «Росбанк»
ОПФ, полное наименование	Публичное акционерное общество «Росбанк»
ИНН /КПП	7730060164/ 997950001
ОГРН	1027739460737
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34
Банковские реквизиты	ПАО «Росбанк» к/сч 30101810000000000256, БИК 044525256

1.2 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Наименование	Описание
Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания «Аппрайзер»
Фактический адрес	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
Юридический адрес	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
ОГРН	№ 1056163068576, дата присвоения 21.09.2005 г.
Банковские реквизиты	АО «Альфа-Банк» г. Москва Р/с 40 70 28 10 20 28 60 00 08 52. К/с 30 10 18 10 20 00 00 00 05 93 БИК 044 525 593
Контактные телефоны	8 (495) 789-39-14, 8 (495) 798-79-95
E-mail	info@okap.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	Некоммерческое партнерство развития оценочной деятельности «Экспертный союз». Номер по реестру № 032 от 20 февраля 2014 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховщик: АО "АльфаСтрахование". Страховой полис № 0352R/776/50001/24 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, срок действия с «02» февраля 2024 г., по «01» февраля 2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.3 Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Оценщик	Лукичев Сергей Александрович
Местонахождение оценщика	115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Международная академия оценки и консалтинга. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-II № 041013 от 19.12.2013 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО «СФСО» г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10 Свидетельство № 0404 от 16.07.2023 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховщик: CAO "РЕСО-гарантия", страховой полис № 922/2602072008, дата выдачи 07.05.2024, срок действия полиса с 19.05.2024 по 18.05.2025, страховая сумма 5 000 000
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029128-1 от 06.09.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Реквизиты трудового договора	Бессрочный трудовой договор б/н от «13» октября 2014 г.

1.4 Сведения об иных привлекаемых организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	Не привлекались
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались

1.5 Сведения об Объекте оценки и применяемых стандартах

Наименование	Описание
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (апартаменты)
Месторасположение имущества:	Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294.
Оцениваемые права:	Собственность
Существующие ограничения права:	Ипотека в силу закона
Правообладатели оцениваемого имущества:	Цейвальд Екатерина Игоревна
Цель оценки:	Определение стоимости Объекта оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночные
Формы предоставления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации
Ограничения на использование распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости продажи объекта в рамках процедуры банкротства
Ограничения использования отчета	Не более 6 месяцев со дня составления отчета
Дата проведения оценки	27 мая 2024 г.
Период проведения оценки:	с 27 мая 2024 г. по 27 мая 2024 г.
Основание для проведения работ:	Договор №001 от 01 октября 2019 г., Задание на оценку №24055330 от 27 мая 2024 г.
Общая площадь объекта оценки:	46,7 кв. м
Официальный курс валюты на дату оценки:	1 долл. США = 89,7026 руб.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности и нормативные документы	• Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Наименование	Описание
	г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «СФСО» ;
	Результаты оценки
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	4 247 225
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	4 247 225 (Четыре миллиона двести сорок семь тысяч двести двадцать пять) рублей, что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: 47 348 (Сорок семь тысяч триста сорок восемь) долларов США.

2. Допущения и ограничивающие условия

1. Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.
2. Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
4. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
5. Информация, относящаяся к описанию объекта оценки, не имеющая документального подтверждения, указывается в отчете об оценке на основе субъективного мнения оценщика на основе принципа достаточности (информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки).
6. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке объекта оценки.
9. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в отчете об оценке объекта оценки.
10. Осмотр объекта оценки не производился, информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком.

3. Характеристика объекта оценки

Таблица 3.1 Характеристика месторасположения здания

Наименование	Описание
Адрес	Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294.
Населенный пункт	Свердловская обл., г. Екатеринбург
Экологическая обстановка	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	
Школа	Есть
Детский сад	Есть
Отделение банка	Есть
Предприятия службы быта	Есть
Торговые предприятия	Есть
Аптека	Есть
Поликлиника	Есть
Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе	102 000 руб./ 1 137 долл. США ⁸

Таблица 3.2 Физические характеристики здания

Характеристики объекта оценки	
Год постройки	2018
Общий физический износ, %	4%
Тип дома	Монолитный, 25 этажный
Наличие подвала	В наличии (используется, как техническое помещение)
Наличие чердака/мансарды	Есть
Количество этажей	25
Наружные стены	Железобетонные
Перекрытия	Железобетонные
Техническое обустройство	Объект оценки подключен ко всем необходимым коммуникациям
Информация об аварийности здания	На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Информацией о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт дома, в котором расположен объект оценки, не располагаем. На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии видимых дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, поэтому возможность включения дома в список по сносу и реконструкции – отсутствует.

⁸ Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.cian.ru, www.sob.ru, www.dmir.ru, www.mirkvartir.ru, www.afy.ru.ru и др.

Характеристики объекта оценки

Социальный состав жильцов

Смешанный

В данном Отчете для расчета физического износа использовался метод срока жизни. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где, ЭВ – эффективный возраст объекта,

ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости.

В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 3.3.

Таблица 3.3 Физический износ Объект оценки

Наименование объекта недвижимости	Год постройки	Хронологический возраст объекта	Нормативный срок службы ⁸	Физический износ объекта
Жилой дом	2018	6	150	4%

Таблица 3.4 Описание Объекта оценки⁸

Характеристики объекта оценки	
Этаж расположения	22
Количество комнат	1
Общая площадь, кв. м	46,7 кв. м
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да
Лоджия/балкон	Лоджия
Состояние объекта оценки	Требуется косм. ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Оборудование помещений	Установлено
Объект подключен ко всем необходимым инженерным коммуникациям	Да
Система отопления	Подключено центральное отопление
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, интернет
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Текущее использование	Нежилое помещение

На основании информации предоставленной Заказчиком, Оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

⁸ Ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р)

⁸ Источник информации: документы технической инвентаризации, правоустанавливающие документы на Объект оценки

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ - это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли»⁸.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование - в качестве жилой квартиры.

⁸ Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

5. Анализ рынка

5.1 Краткая характеристика макроэкономической ситуации⁸

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил **+0,2% м/м SA** после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. **Промышленное производство** продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил **+1,8% м/м SA** (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. **Обрабатывающие производства** продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: **+8,0% г/г** (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил **+2,8% м/м SA** к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в **нефтеперерабатывающем комплексе**: **+15,9% г/г** после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить **металлургический и машиностроительный комплексы** (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: **+14,4% г/г** после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства **компьютерного и электронного оборудования** (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и **электрического оборудования** (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство **автотранспортных средств** (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск **металлургического комплекса** в апреле сохраняет высокие темпы (**+11,0% г/г** после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели **пищевой промышленности** сохранились на уровне прошлого месяца: **+4,8% г/г** (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, **химический комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (**+5,1% г/г** после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. **В добывающей промышленности** в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: **+3,1% г/г** после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост **+1,0% м/м SA** к предыдущему месяцу (в марте – 1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: **добыча угля** (+8,4% г/г после -0,8% г/г), **добыча металлических руд** (+0,5% г/г после -3,8% г/г), **предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост **инвестиций в основной капитал** по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил **+0,7% г/г** в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём **работ в строительстве** в апреле с исключением сезонности вырос на **+3,2% м/м SA** после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до **+5,7% г/г** (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в **сельском хозяйстве** в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил **+3,2% г/г** после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство **молока** до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – **мяса и яиц** до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. **Грузооборот транспорта** с исключением сезонности в апреле сократился на **-1,0% м/м SA** после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил **-3,0% г/г** (-3,3% г/г в марте). **Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного** в апреле снизился на **-0,4% г/г** (+1,2% г/г в марте), что в

⁸ www.economy.gov.ru

основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

7. Объем **оптовой торговли** с исключением сезонности сократился в апреле на **-4,0% м/м SA** после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. **Потребительская активность** в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **+7,4% г/г** выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.)

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до **+1,1% м/м SA** после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на **+7,4% г/г** после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на **+0,6% м/м SA** после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении **+6,0% г/г** после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до **+15,4% г/г** после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле **инфляция** снизилась до **2,3% г/г** (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила **2,41% г/г**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на **-8,3% г/г** (-5,8% г/г в марте).

В целом по **промышленности** в апреле 2023 г. цены сократились на **12,7% г/г** (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на **рынке труда** сохраняет положительный тренд. Уровень **безработицы** в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – **3,3%** от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на **+6,3% г/г**, в **реальном выражении** – рост на **+2,7% г/г** после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-0,6	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	7,0	2,3/2,41 ¹	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,5	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	0,6	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-0,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1	1	1	1	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	0,5	-3,8	-3,0	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,5	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	1,9	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-4,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-6,6	-6,3	-9,3	-10,7	-6,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	3,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	9,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-8,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	-14,9	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-4,4	2,1	-6,5	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кожи и нефтепродуктов	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,8
химический комплекс	-2,2	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-0,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-12,4	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-5,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-13,5	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-29,9	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,0	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	5,6	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,1	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,5	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,9	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

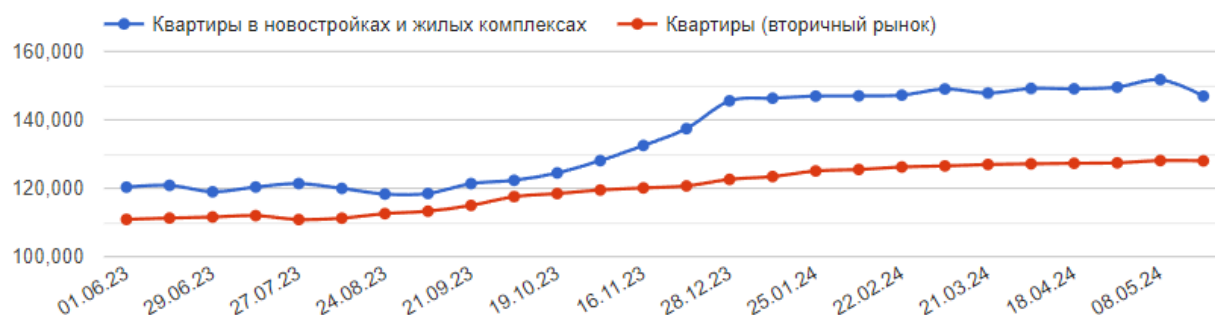
ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублевое кредитование экономики (в % пгп)											
Кредит экономике	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	16,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % пгп)	249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

5.2 Обзор рынка жилой недвижимости

Цена продажи квартир в Екатеринбурге



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.05.2024)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	146 934 руб.	+ 26 606 руб. за м ²	2 900 000 ... 21 499 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	128 012 руб.	+ 17 111 руб. за м ²	2 900 000 ... 21 499 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
23 мая 2024	146933.7	-3.28%	128012.3	-0.07%
08 мая 2024	151756.5	+1.46%	128101.4	+0.53%
25 апреля 2024	149548.2	+0.31%	127428.6	+0.1%
18 апреля 2024	149080.3	-0.06%	127297.7	+0.12%
04 апреля 2024	149176.9	+0.9%	127145.9	+0.15%
21 марта 2024	147841.3	-0.8%	126953.4	+0.34%
07 марта 2024	149023.7	+1.21%	126523	+0.24%
22 февраля 2024	147223.2	+0.14%	126215	+0.58%
08 февраля 2024	147012.6	+0.05%	125489.1	+0.35%
25 января 2024	146935.3	+0.42%	125052.3	+1.3%
11 января 2024	146325.3	+0.52%	123422.35	+0.67%
28 декабря 2023	145570.1	+5.59%	122593	+1.56%
30 ноября 2023	137428.2	+3.58%	120681.4	+0.48%
16 ноября 2023	132512.2	+3.34%	120099.3	+0.51%
02 ноября 2023	128081.8	+2.81%	119486.5	+0.87%
19 октября 2023	124481.5	+1.74%	118448.2	+0.76%
05 октября 2023	122321.3	+0.78%	117551.2	+2.19%
21 сентября 2023	121366.3	+2.39%	114981.5	+1.47%
07 сентября 2023	118465.6	+0.14%	113293.7	+0.62%
24 августа 2023	118300.8	-1.4%	112586	+1.18%
11 августа 2023	119957.6	-1.18%	111256.5	+0.36%
27 июля 2023	121375.1	+0.83%	110856.8	-1.03%
13 июля 2023	120366.2	+1.16%	112001.9	+0.36%
29 июня 2023	118968.5	-1.58%	111597.25	+0.27%
15 июня 2023	120845.3	+0.43%	111291.3	+0.35%
01 июня 2023	120327.3		110901.2	

Ист.: <https://restate.ru/>

5.3 Краткие выводы

Объект оценки расположен в доме по адресу : Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294.

Диапазон цен предложений квартир в районе расположения объекта оценки составляет 3 850 000 – 4 500 000 руб. При этом объекты, наиболее сходные с оцениваемым, расположенные в 25 этажных монолитных домах, предлагаются по ценам 97 500 – 106 383 руб. кв. м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как площадь квартиры, этаж расположения, техническое состояние, удаленность от метро или ж/д станции и т.д.

Средняя стоимость 1 кв. м однокомнатных квартир в районе расположения объекта оценки в монолитных домах 25-ти этажей на дату оценки составляет 102 000 руб. / 1 137 долл. США.

Источник: Информация, представленная в интернет-ресурсах: www.cian.ru, www.sob.ru, www.dmir.ru, www.mirkvartir.ru, www.afy.ru.ru и др.

6. Методика оценки

6.1 Основные этапы процесса оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- ▲ инспекция объекта оценки;
- ▲ анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- ▲ выбор методологии проведения оценки;
- ▲ расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- ▲ составление настоящего Отчета.

6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчёте оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчёта об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Согласованная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, полученная в результате процедуры согласования результатов различных подходов к оценке, а также разных методов в рамках применения каждого подхода.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

6.3 Подходы и методы оценки рыночной стоимости

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки» от 14 апреля 2022 г. 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.



Рисунок 6.2.1 Методическая структура определения рыночной стоимости

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.

Доходный подход

Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость.

Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом.

Фактически здесь можно говорить о покупке не совокупности активов, а о покупке доходов, которые может принести владение данным имуществом.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы оценки:

- ▲ Метод прямой капитализации (МК);
- ▲ Метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП).

Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$C_{\text{рын}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где $C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки,

ЧОД - чистый операционный доход,

K - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации чистого дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, когда ожидается,

что имущество в течение достаточно длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (чистого дохода).

Далее рассчитывается рыночная стоимость имущества путем деления капитализируемой величины чистого дохода на ставку капитализации. С математической точки зрения ставка капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает, что будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным

Сравнительный подход

Данный подход предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- ▲ методом сравнения продаж (метод сравнительных продаж);
- ▲ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества сопоставимой полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором, также известным как мультипликатор валового дохода.

В рамках реализации сравнительного подхода оценщики считают целесообразным применить метод сравнения продаж, так как он дает наиболее точный результат при оценке объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи с аналогами либо информация по предложениям на продажу.

Затратный подход

Этот подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Применительно к оценке объектов недвижимости в рамках затратного подхода могут рассчитываться затраты на воспроизводство и затраты на замещение.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

В данном отчете стоимость объекта оценки определяется путем расчета затрат на замещение с учетом обесценения на величину совокупного износа.

$$C = C_{\text{зy}} + CHC - O, \text{ где:}$$

C – стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату оценки;

$C_{\text{зy}}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки;

CHC – стоимость нового строительства объекта оценки;

O – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа.

Износ (обесценение) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний износ появляется из-за внешних по отношению к оцениваемому объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

6.4 Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально 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 (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

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

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Цены предложения также существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, а, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результаты оценки стоимости, полученные в рамках доходного подхода недостоверными.

7. Оценка недвижимого имущества

7.1 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости был реализован применением метода сравнения продаж, который основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом оценки и объектами-аналогами.

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

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- ▲ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных Объекту оценки.
- ▲ Проверка информации по каждому собранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении и другим критериям сравнения.
- ▲ Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов-аналогов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
- ▲ Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

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

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст.435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком-недвижимость», «Миэль-недвижимость», данных еженедельного журнала «Недвижимость и Цены», а также информационной базы WinNER и др. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

Таблица 7.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Российская Федерация, муниципальное образование "г. Екатеринбург", г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, стр. 32г, пом. 294	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г		Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г		Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г		Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г	
Источник информации		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru	
Контактные данные		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_378_m_1325_et_2934571991		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/apartamenty-studiya_40_m_325_et_3185799223		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/2-k_apartamenty_439_m_725_et_3481089321		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/1-k_apartamenty_423_m_1825_et_4019642331	
Цена квартиры, руб.		3 850 000		3 900 000		4 500 000		4 500 000	
Цена 1 кв. м, руб.		101 852		97 500		102 506		106 383	
Поправка на торг		торг	-5,5%	торг	-5,5%	торг	-5,5%	торг	-5,5%
Дата продажи (предложения)		27.05.2024	0,0%	27.05.2024	0,0%	27.05.2024	0,0%	27.05.2024	0,0%
Вид сделки		свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%	свободная продажа	0,0%
Месторасположение	Свердловская обл., г. Екатеринбург	Свердловская обл., г. Екатеринбург	0,0%	Свердловская обл., г. Екатеринбург	0,0%	Свердловская обл., г. Екатеринбург	0,0%	Свердловская обл., г. Екатеринбург	0,0%
Тип дома	монолитный	монолитный	0,0%	монолитный	0,0%	монолитный	0,0%	монолитный	0,0%
Этаж	22 этаж	13 этаж	0,0%	3 этаж	0,0%	7 этаж	0,0%	18 этаж	0,0%
Всего этажей в доме	25	25	0,0%	25	0,0%	25	0,0%	25	0,0%
Общая площадь	46,7	37,8	0,0%	40,0	0,0%	43,9	0,0%	42,3	0,0%
Наличие балкона/лоджии	лоджия	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%	лоджия	0,0%
Суммарная поправка		-5,50%		-5,50%		-5,50%		-5,50%	
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		5,50%		5,50%		5,50%		5,50%	
Стоимость 1 кв.м после внесения процентной поправки		96 250		92 138		96 868		100 532	
Состояние квартиры	требуется косм. ремонт	хорошее состояние	-5 500	хорошее состояние	-5 500	хорошее состояние	-5 500	хорошее состояние	-5 500
Скорректированная стоимость 1 кв. м		90 750		86 638		91 368		95 032	
Средняя стоимость 1 кв. м								90 947	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.								4 247 225	
Курс ЦБРФ на дату оценки, руб./ долл. США								89,7026	
Рыночная стоимость объекта оценки, долл. США								47 348	

7.2 Внесение поправок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Поправка на торг

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Поправка на торг определена Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 год (табл. 7.2.1, стр. 265). Согласно данным Справочника среднее значение величины скидок на торг составляет 5,5%.

Поправка на условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Квартиры с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 5%.

Поправка на местоположение

Данная корректировка не применялась, так как Объект оценки и Аналоги расположены в одном городе.

Поправка на тип дома

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в домах одного типа, корректировка не требуется.

Поправка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет до 5% - для квартир, расположенных на последних этажах и до 10% - для квартир, расположенных на 1 этажах. Данная корректировка не применялась.

Поправка на площадь

Данная поправка вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м. Величина поправки определяется в результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10). Результаты начисления поправки на площадь представлены в Таблице 7.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Поправка на площадь кухни

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни Объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот.

Поправка на наличие балкона / лоджии

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. (495)777-33-77, «МИАН», тел. (495)974-62-62, «ИНКОМ», тел. (495)363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1 до 6%.

Объект оценки	лоджия	балкон	отсутствует	балкон и лоджия	два балкона	две лоджии	три лоджии	балкон и две лоджии
Объект аналог								
лоджия	0	-1	-2	1	0	2	4	3
балкон	1	0	-1	2	1	3	5	4
отсутствует	2	1	0	3	2	4	6	5
балкон и лоджия	-1	-2	-3	0	-1	1	3	2
два балкона	0	-1	-2	1	0	2	4	3
две лоджии	-2	-3	-4	-1	-2	0	2	1
три лоджии	-4	-5	-6	-3	-4	-2	0	-1
балкон и две лоджии	-3	-4	-5	-2	-3	-1	1	0

Поправка на внутреннюю отделку квартиры

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. (495)744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. (495)726-10-14 Александр, <http://remont-mytischki.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93 , 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. (495)649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. (495)225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. (495)729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> (495)911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. (495)507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, (495)741-94-84 Михаил.

Объект оценки	без отделки	требуется капитальный ремонт	под чистовую отделку	проведен косм. рем	требуется косм. ремонт	хор. состояние	улучшенная отд.	евроремонт	эксклюзивный
Объект аналог									
без отд	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
требуется кап. рем.	0	0	3000	7500	4500	10000	12000	15000	22000
под чистовую отд.	-3000	-3000	0	4500	1500	7000	9000	12000	19000
проведен косм.	-7500	-7500	-4500	0	-3000	2500	4500	7500	14500
требуется косм.	-4500	-4500	-1500	3000	0	5500	7500	10500	17500
хор. состояние	-10000	-10000	-7500	-2500	-5500	0	2000	5000	12000
улучшенная отд.	-12000	-12000	-9000	-4500	-7500	-2000	0	3000	10000
евроремонт	-15000	-15000	-12000	-7500	-10500	-5000	-3000	0	7000
эксклюзивный	-22000	-22000	-19000	-14500	-17500	-12000	-10000	-7000	0

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

4 247 225 (Четыре миллиона двести сорок семь тысяч двести двадцать пять) рублей,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

47 348 (Сорок семь тысяч триста сорок восемь) долларов США.

8. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 8.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	4 247 225	1,00	4 247 225
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб.			4 247 225
Рыночная стоимость объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 89,7026 руб./долл. США на 27 мая 2024 г.			47 348

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость однокомнатного апартаментов, расположенного по адресу: Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294 составляет:

4 247 225 (Четыре миллиона двести сорок семь тысяч двести двадцать пять) рублей,

что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

47 348 (Сорок семь тысяч триста сорок восемь) долларов США.

9. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

▲ Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

▲ Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

▲ В отношении активов, являющихся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных нами активов или намеревающихся совершить с ней сделку.

▲ Оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью активов или с деятельностью по оценке активов, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененных активов, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с активами.

▲ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006 г.; «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; «Виды стоимости (ФСО II)»; «Процесс оценки (ФСО III)»; «Задание на оценку (ФСО IV)»; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; «Отчет об оценке (ФСО VI)»; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»; Стандартам оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

▲ В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик



Лукичев С. А.

Генеральный директор



Анисимов В. А.

10. Список литературы

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные Заказчиком:

- * Выписка из ЕГРН;
- * Соглашение об уступке прав;

Документы, регламентирующие деятельность Оценщика:

- * Выписка из реестра НП развития оценочной деятельности «Экспертный союз»;
- * Страховой полис страхования Исполнителя;
- * Свидетельство о членстве в СРО «СФСО»;
- * Страховой полис страхования Оценщика;
- * Диплом Оценщика, выполнившего оценку;
- * Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029128-1 от 06.09.2021 г.

Нормативные акты:

- * Гражданский кодекс Российской Федерации;
- * Жилищный кодекс Российской Федерации;
- * Федеральный Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- * Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; 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, разработанные и утвержденные СРО «СФСО».

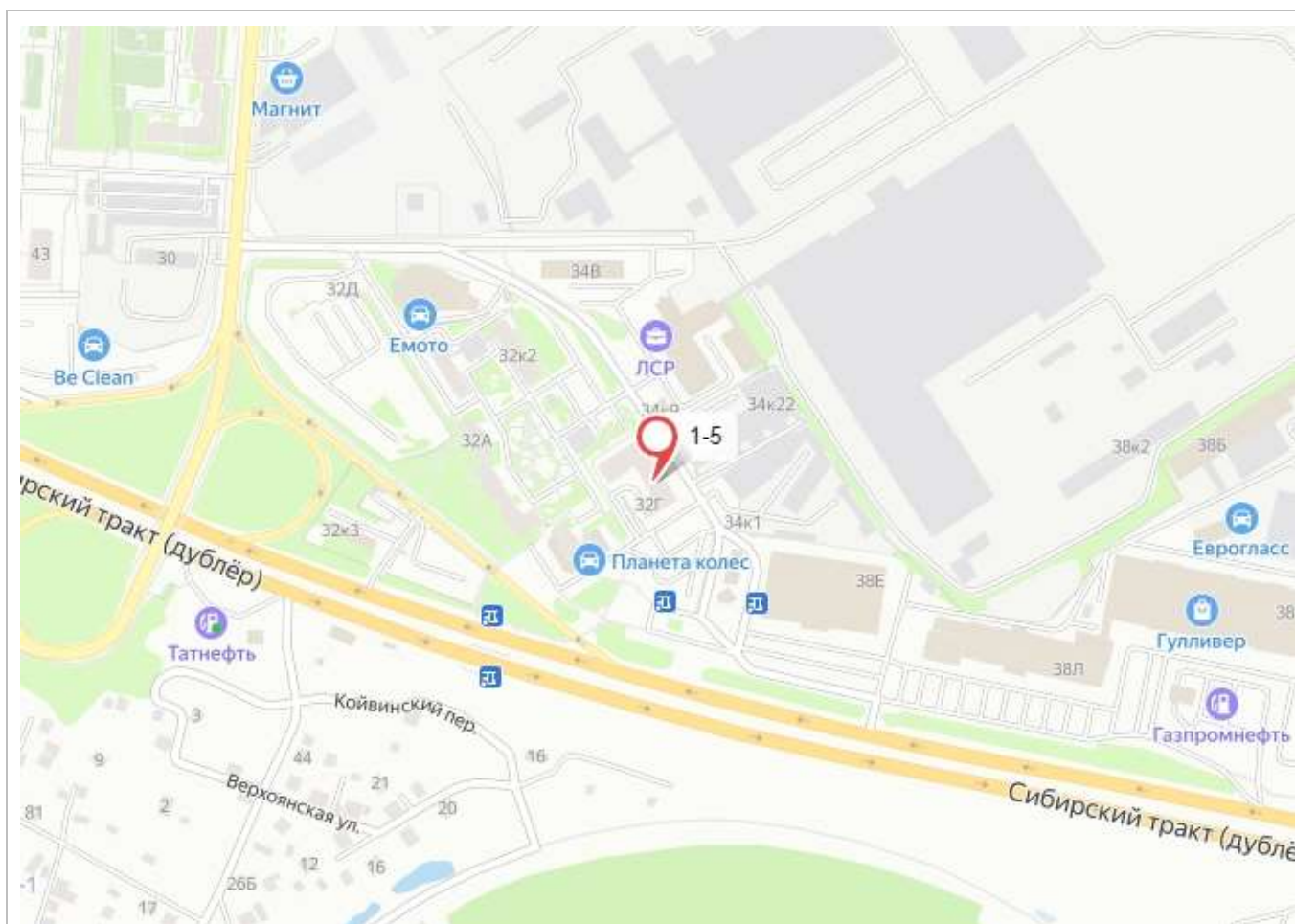
Научная литература:

- * Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва, 1995г.
- * Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997 г.
- * Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- * Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- * Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- * Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».

Информационно-аналитические материалы:

- * Информация риэлторских агентств: «Бест Консалтинг», «Миэль», «Инком»;
- * Ресурсы Интернет: www.irn.ru, www.realty.ru, www.cian.ru, www.arn.ru, www.afy.ru, www.mirkvartir.ru.

11. Приложение 1 (Месторасположение Объекта оценки и аналогов)



1 – Объект оценки: Российская Федерация, муниципальное образование "г. Екатеринбург", г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, стр. 32Г, пом. 294;

2 – Аналог № 1: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г;

3 – Аналог № 2: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г;

4 – Аналог № 3: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г;

5 – Аналог № 4: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Г.

Источники информации об объектах-аналогах

Квартира-студия, 37,8 м², 13/25 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

3 850 000 Р

107 852 Р за м²

В ипотеку от 39 846 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 967 554-50-36

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН КулиДом

Агентство

На Авито с января 2019

Завершено 491 объявление

Реквизиты проверены

35 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кузнецова Татьяна Анатольевна

О квартире

Количество комнат: студия

Общая площадь: 37,8 м²

Жилая площадь: 19 м²

Этаж: 13 из 25

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продаж: свободная

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32Б

р-н Кировский

Скрыть карту

Сообщения

30

3 900 000 ₺

GT 500 P 30 m²

Выходку от 39 846 руб.

Государственный университет



8 919 380-01-86

[Написать сообщение](#)

СТРЕЛКАМИ ПО УГОДАМ НАСКОМ

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Топт үместөн?

Когда можно посмотреть?

Antoni

Частное лицо

Ha Agosto c'era 2018

Земельная - 5.75 т/гн CO₂

8. Объемный процент

Подписаться на продавца



Рыночная цена

Плюс ко всему продвигается за столько же

Об апартаментах

Количество комнат: студия

Общая площадь: 40 м²

Этаж: 3 из 25

Балкон или лоджия: **балкон**

Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 2.7 м.

Санузел: совмещенный

Окна на улицу

РЕНДИТ КОСМЕТИЧЕСКИЙ

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продаж: свободная

Рыночная цена

Похожие товары за столько же

Сообщения

2-к. апартаменты, 43,9 м², 7/25 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



4 500 000 Р

102 506 Р за м²
В ипотеку от 47 313 Р/мес.
[Посмотреть ссылки](#)



8 982 560-71-03

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



[Еще продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анастасия
Частное лицо
На Авито с августа 2018
[Скачать - 56 кг CO2](#)



[Подписаться на продавца](#)

Об апартаментах

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 43,9 м²	Высота потолков: 2,7 м
Площадь кухни: 13,9 м²	Санузел: совмещенный
Жилая площадь: 11,7 м²	Окна: на солнечную сторону
Этаж: 7 из 25	Ремонт: косметический
Балкон или лоджия: лоджия	Мебель: кухня, хранения одежды
Дополнительно: гардеробная, панорамные окна	Способ продажи: свободная

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 32г
р-н Кировский

[Показать карту](#)

Сообщения



1-к. апартаменты, 42,3 м², 18/25 эт.

Добавить в избранное Сравнили Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Об апартаментах

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.7 м
Общая площадь: 42.3 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 14 м²	Окна: на улицу, на солнечную сторону
Жилая площадь: 12 м²	Ремонт: дизайнерский
Этаж: 18 из 25	Мебель: спальные места
Балкон или лоджия: лоджия	Техника: стиральная машина
Дополнительно: гардеробная	Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

4 500 000 Р

106 565 Р за м²

В ипотеку от 43 825 Р/мес

Посмотреть видео



8 967 554-78-56

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина Томишина

Частное лицо

На Авито с сентября 2016

Документы проверены



Подписаться на продавца

Сообщения



12. Приложение 2 (документы, использовавшиеся при составлении отчета)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1

Помещение

Лист № ____ Раздела 1

Всего листов раздела 1: ____

Всего разделов: ____

Всего листов выписки: ____

19.12.2022 № 99/2022/512735207

Кадастровый номер: 66:41:0706001:1075

Номер кадастрового квартала: 66:41:0706001

Дата присвоения кадастрового номера: 28.02.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: Российская Федерация, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, строение 32г, помещение 294

Площадь: 46.7

Назначение: Нежилое помещение

Наименование: Нежилое помещение

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 22

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость, руб.: 2982036.41

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.12.2022 № 99/2022/512735207			
Кадастровый номер:		66:41:0706001:1075	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0706001:879
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Шипилина Марина Григорьевна №66-12-546

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
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия
М.П.	

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела I: ____	Всего листов: ____	Всего листов выписки: ____
19.12.2022 № 99/2022/512735207			
Кадастровый номер: 66:41:0706001:1075			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Джулий Нина Васильевна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

С заключением данного договора согласен
Застройщик - ООО «Доминвест»
в лице представителя
Ильинских Ольги Петровны, действующей на
основании доверенности № от 08.01.2017 г.



СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ по Договору № 586-294/M22 от 15.12.2017 года.

г. Екатеринбург

«08» мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНКОМ», именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице директора Устиновой Светланы Валерьевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Цедент», с одной стороны, и

Сантова Екатерина Игоревна (22.09.1994 г.р., паспорт 6514 № 905466 выдан ОУФМС по Свердловской обл., в Ленинском р-не, г. Екатеринбурге 14.10.2014 г., зарегистрирован(а) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сурикова, д.37, кв.3) именуемая «Цессионарий», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее по тексту – соглашение) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ.

1.1. По настоящему соглашению Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме права (требования) и обязанности, принадлежащие Цеденту по Договору № 586-294/M22 участия в долевом строительстве от 15.12.2017г., помещения, указанного в подпункте 1.2 Договора № 586-294/M22 от участия в долевом строительстве от 15.12.2017г., зарегистрирован 25.12.2017 за № 66:41:0706001:50-66/001/2017-768, далее по тексту именуемому «Договор участия».

1.2. Указанный в п. 1.2 соглашения Договор участия заключен между Цедентом ООО «ИНКОМ» и ООО «Доминвест», именуемым в дальнейшем «Застройщик» на участие в долевом строительстве (далее по тексту «Объект долевого строительства»).

Согласно п. 1.2. и Договору участия Застройщик обязан после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Цеденту следующее нежилое Помещение/Объект долевого строительства:

- Строительный номер - 294
- Этаж - 22
- Общая проектная площадь – 47,20 кв.м.
- Площадь лоджии (балкона) – 2,80 кв.м.
- Суммарная площадь – 50,00 кв.м., (с учетом корректирующего коэффициента лоджии (1) один.) расположенное по адресу: Свердловская область город Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д.32г (далее Объект строительства/Гостиница)

1.3. Наряду с уступкой прав Участник долевого строительства передает, а Правопреемник принимает на себя обязательства Участника долевого строительства по Договору № 586-294/M22 участия в долевом строительстве от 15.12.2017г.

1.4. На момент заключения настоящего Соглашения обязанность по уплате исполнена Участником долевого строительства в полном объеме, что подтверждается справкой исх. от 07.05.2018г. выданной ООО «Доминвест».

1.5. Цедент заверяет и гарантирует, что права требования, передаваемые Цессионарию, приобретены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на момент заключения настоящего договора являются действительными.

Участник подтверждает и гарантирует, что права требования никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Для перехода прав по соглашению от Цедента к Цессионарию требуется согласие Застройщика. Стороны обязуются получить указанное согласие Застройщика, после чего

подать соглашение на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (далее по тексту – Управление Росреестра по Свердловской области).

2.2. Цедент обязан передать Цессионарию оригиналы всех документов, имеющих значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Договору участия, а именно Договор участия и все необходимые соглашения к нему. Кроме этого, Цедент обязан передать Цессионарию все необходимые копии документов, подтверждающие уже исполненные обязательства перед Застройщиком по Договору участия.

2.3. За уступку прав по настоящему соглашению Цессионарий уплачивает Цеденту денежные средства в размере **4 469 000,00 (Четыре миллиона четырехсот шестьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**

2.4. По соглашению Сторон Оплата по настоящему Соглашению производится в следующем порядке:

а) Оплата денежной суммы в размере **1 341 000,00 (Один миллион триста сорок одна тысяча) рублей 00 копеек, РФ** осуществляется за счет собственных средств в течение **5 (Пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Соглашения.

б) Окончательный расчет производится за счет кредитных средств, предоставляемых Акционерным обществом «Коммерческий банк ДельтаКредит» (место нахождения: 125009, Российская Федерация, город Москва, улица Воздвиженка, дом 4/7, строение 2, занесено в Книгу государственной регистрации кредитных организаций Центрального банка Российской Федерации за регистрационным № 3338, дата регистрации 04 февраля 1999 г., ОГРН 1027739051988, ИНН 7705285534, К/счет RUR 30101810900000000110 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525110, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №3338 от 21 января 2015 года)) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность/общую совместную собственность Цессионария на основании Кредитного договора, заключенного в г. Екатеринбург «08» мая 2018 года № **420967-КД-2018** (далее по тексту – Кредитный договор), путем открытия документарного безотзывного покрытого аккредитива на сумму **3 128 000,00 (Три миллиона сто двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, РФ** в пользу Цедента в день подписания настоящего Соглашения, сроком действия до **05 августа 2018 года** (далее - Аккредитив).

Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет Цедента №**40702810300200014907**, открытый в ООО БАНК «НЕЙВА» (далее - Счет Цедента). Банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является Банк.

Исполнение Аккредитива осуществляется Банком при условии предоставления в Банк до истечения срока действия Аккредитива:

1. Оригинала Соглашения об уступке прав по Договору № **586-294/M22** от **15.12.2017** года, содержащего установленные действующим законодательством отметки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;
2. Документ, подтверждающий оплату Цессионарием за счет собственных средств в соответствии с Договором приобретения прав.
3. Оригинал Договора приобретения прав, содержащий установленные действующим законодательством отметки уполномоченного органа о регистрации договора и ипотеки/залога прав требования в пользу Банка, заключенный на следующих обязательных условиях:

- адрес объекта долевого строительства: Свердловская область, город Екатеринбург, Кировский район, улица 40-летия Комсомола, дом 32 г, строительный номер 294.
- Цессионарием по договору выступает: **Сантова Екатерина Игоревна**.
- Цедентом по договору выступает: **ООО "ИНКОМ"**.
- Цена договора составляет **4,469,000.00 рублей РФ**.
- Цена договора оплачивается с использованием кредитных денежных средств, предоставленных Банком согласно кредитному договору (с указанием номера, даты и места заключения кредитного договора).

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданных ему прав, но не отвечает за неисполнение Договора участия Застройщиком.

3.2. В иных случаях, не предусмотренных соглашением, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Уступка Цессионарием права требования, приобретаемого по настоящему Соглашению, допускается при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Цессионарием.

4. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

4.1. Условия настоящего Соглашения и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании споров в процессе переговоров споры разрешаются в суде по месту нахождения Цессионария в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Соглашение составлено в трех экземплярах, один из которых после государственной регистрации передается Цеденту, один - Цессионарию и один остается в делах Управления Росреестра по Свердловской области.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Цедент: ООО «ИНКОМ»

ИНН/КПП 6670396905/667101001

Адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 4, офис 608.

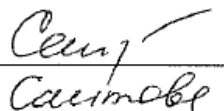
р/счет 40702810300200014907 в ООО БАНК «НЕЙВА»

к/счет 30101810400000000774 БИК 046577774

Цессионарий: Саитова Екатерина Игоревна (22.09.1994 г.р., паспорт 6514 № 905466 выдан ОУФМС по Свердловской обл., в Ленинском р-не, г. Екатеринбурге 14.10.2014 г., зарегистрирован(а) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сурикова, д.37, кв.3)
Тел: 8-922-12-13-519



Саитова Е.И.



13. Приложение 3 (документы, регламентирующие деятельность Оценщика)

Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. 8 (800) 200-29-50

Выписка № 180515/2
из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

18.05.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз» выдана по заявлению

ООО «Оценочная Компания «Аппрайзер»

(наименование организации/ ФИО Индивидуального предпринимателя)

о том, что **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания**
«Аппрайзер»

является членом Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

(наличие членства)

и (не) включено в реестр 20.02.2014 года за регистрационным номером № 032
(нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20.02.2014 г.

№ 0032

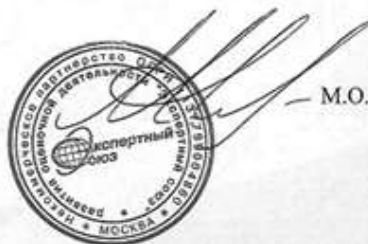
ООО «ОК «Аппрайзер»

ОГРН 1056163068576
ИНН 6163075363

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 20.02.2014 г. за № 0032

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 19.02.2014 г.

Исполнительный директор



— М.О. Ильин

г. Москва, Россия

«12» января 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0352R/776/50001/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0352R/776/50001/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОК «АЛПРАЙЗЕР»
Россия, 115054, г. Москва, ул. Щипок, д. 13, стр. 1
ИНН: 6163075363 КПП: 770501001

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «02» февраля 2024 г. по 24:00 часов «01» февраля 2025 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «02» февраля 2022г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.


Страховщик
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Руководитель Дирекции
Полопова Анна Евгеньевна
должность
Ф.И.О.
г. Москва
Договор №3117/23N от 26.06.2023



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Лукичев Сергей Александрович

паспорт: серия 4518 № 887072, выдан 03.11.2018г.
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
код подразделения 770-034

включен в реестр СРО «СФСО»:
26.07.2018г., регистрационный № 655

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» июля 2023г.

Президент

М.П.



0404

М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лукичёва Сергея Александровича

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

о том, что

Лукичёв Сергей Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 26.07.2018 г. за регистрационным № 655

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» июля 2018г.

Дата составления выписки «26» июля 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

ПОЛИС № 922/2602072008
страховании ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525393, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «21» июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

Дата выдачи полиса «07» мая 2024 г.

г. Москва

Страхователь: Лукичев Сергей Александрович Дата рождения: 28.05.1988	
Представитель страховщика: Кашай С.Б. / Страховой брокер ФИНАССИСТ, ООО	
Код 13272170 / 11573796	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «19» мая 2024 г., по не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут «18» мая 2025 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с «19» мая 2023 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	По настоящему полису франшиза не установлена.
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4 000 (Четыре тысячи) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по «19» мая 2024 г., включительно

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 (Десяти) рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие нижеуказанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в CAO «РЕСО-Гарантия».
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.
14. Агент / представитель страховщика	КАЦАЙ СТАНИСЛАВ БОРИСОВИЧ [11573796] СТРАХОВОЙ БРОКЕР ФИНАССИСТ [11573796]

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

М.П. (подпись) (Лукичев С.А.)



Диплом является удостоверением документом
о профессиональной деятельности

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3090

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041013

Настоящий диплом выдан Сергею Александровичу
в том, что он(а) с 19-ноября 2012 г. по 19-декабря 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
(наименование учебного заведения, наименование образовательной организации)
по программе: "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)."
(наименование программы дополнительного (переподготовительного) образования)
Государственная аттестационная комиссия решением от 19-декабря 2012 г.
удостоверит право (соответствие квалификации) Алукичева
Сергея Александровича
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-
ности, оценки стоимости предприятия
(бизнеса).
(наименование)
Генеральный директор Академии оценки и консалтинга Э.Н.С.
(подпись)
Город Москва 2013
(наименование населенного пункта, дата)
Генеральный директор Академии оценки и консалтинга Э.Н.С.
(подпись)
Город Москва 2013
(наименование населенного пункта, дата)

