

О Т Ч Е Т №702-21/Н-2

**об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества жилого назначения,
принадлежащего на праве собственности ООО
"Строй Сити" и расположенного по адресу: РФ,
Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д.
132.**

Дата проведения оценки: "09" сентября 2021 года

Дата составления отчета: "09" сентября 2021 года

Исполнитель: ООО «Эксперт-Ком»

Заказчик оценки: ПАО «Сбербанк России»

**город Екатеринбург
2021 год**

СОДЕРЖАНИЕ

Информационное письмо	3
1. Общие сведения	7
1.1. Общие сведения об Исполнителе (Оценщике)	7
1.2. Сведения о Заказчике и Собственнике	8
1.3. Основные факты и выводы	9
1.4. Задание на оценку	16
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	24
2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.	25
3. Методология оценки	28
3.1. Алгоритм оценки	28
3.2. Используемые термины	30
3.3. Процесс оценки	31
3.4. Принципы оценки	32
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.	32
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	32
4.2. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости Свердловской области.	39
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.	41
4.4. Отраслевой обзор.	44
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	50
5. Описание объектов оценки.	51
5.1. Описание месторасположения объектов оценки.	51
5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.	53
6. Анализ наиболее эффективного использования.	74
7. Определение рыночной стоимости объектов оценки.	76
7.1. Сравнительный подход.	78
7.2. Согласование (обобщение) результатов примененных подходов оценки	96
7.3. Обоснование границ интервала рыночной стоимости объектов оценки.	101
8. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества	102
9. Итоговое заключение о стоимости объектов оценки.	111
10. Список источников информации и литературы	114
ПРИЛОЖЕНИЯ	114

**ЭКСПЕРТНО - АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТ-КОМ»**

Страховой полис Страховой компании "Гелиос", №700-0002350-05514 от 15.06.2021г.

Адрес нахождения: г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201 тел.: 278-45-69

219-47-41, exp_kom@mail.ru

Директору Управления по организации работы
с проблемными активами Уральского Банка ПАО Сбербанк
г-ну Брызгалову Д.С.

Исх. №702-21/Н-2

От "09" сентября 2021 года

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

В соответствии с заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г. проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества жилого назначения, принадлежащего на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132.

Оценочное заключение подготовлено профессиональным Оценщиком, на основе анализа предоставленной Заказчиком документации. Осмотр объектов оценки, по состоянию на дату оценки Оценщиком не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.

Экспертное заключение и результаты оценки представлены в настоящем Отчете об оценке №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, Стандартов и правил оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

Все необходимые расчеты отражены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость недвижимого имущества жилого назначения, принадлежащего на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, по состоянию на дату оценки: "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

108 845 000

(Сто восемь миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	1 432 000
2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	1 432 000
3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	1 436 000
4. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	1 432 000
5. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	1 436 000
6. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	1 432 000
7. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	1 432 000
8. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	1 436 000
9. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	1 351 000
10. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	2 215 000
11. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	1 918 000
12. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	1 918 000
13. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	1 918 000
14. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	2 295 000
15. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	1 918 000
16. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	1 918 000
17. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	1 918 000
18. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	1 918 000
19. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	2 161 000
20. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2730	1 804 000
21. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2731	1 804 000
22. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2739	1 983 000
23. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2742	1 970 000
24. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2743	1 793 000

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	1 918 000
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	1 918 000
53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	1 804 000
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	1 432 000
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	1 432 000
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	1 432 000
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	1 432 000
58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	1 432 000
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	1 432 000
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	1 351 000

** Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 20\%$ (см. Раздел 7.4. настоящего Отчета).*

Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность, предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

Данная оценка произведена только для цели, поставленной в задании на оценку, и неприменима для других случаев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по расчетам и методике проведения оценки, пожалуйста, обращайтесь к Исполнителю.

**С уважением,
Коммерческий директор**

Д. С. Черкасов

1. Общие сведения

1.1. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Наименование и организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт-Ком"
Сокращенное наименование:	ООО "Эксперт-Ком"
Юридический адрес:	620049, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, стр.1, оф. 201
Фактический/почтовый адрес:	620049, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	6670186263
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	667001001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	№1076670028137, Дата регистрации: 09.10.2007г. Инспекция Федеральной налоговой службы России по Кировскому району г. Екатеринбурга.
Ф.И.О. и должность руководителя:	Директор Бурлаков Владислав Иванович
Телефон:	тел.: (343) 278-45-69, 219-47-41
e-mail:	info@exp-kom.ru; exp_kom@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика – юридического лица:	Оценочная деятельность ООО "Эксперт-Ком" застрахована в Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002350-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г. (страховая сумма 100 млн. руб.).
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»:	В штат сотрудников ООО «Эксперт-Ком» входят три дипломированных специалиста-оценщика являющихся членами Саморегулируемых организаций оценщиков и имеющих квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, в соответствии с дополнениями и изменениями Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции).

Исполнителем настоящего отчета является штатный сотрудник оценочной компании ООО «Эксперт-Ком». Список исполнителей работы:

Оценщик:	Черкасов Дмитрий Сергеевич
Сведения о профессиональной подготовке и стаже работы:	Стаж работы в оценочной деятельности более 18 лет; Имеет высшее экономическое образование, оценочное образование получил в Высшей Школе Приватизации и Предпринимательства по программе проф.переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом № ПП 106354 от 12.04.2003 г. Курсы повышения квалификации - ГОУ ВПО "Российский государственный институт интеллектуальной собственности", Свидетельство № С-02-10-09 от 26.02.2010г. Трудовой договор заключен с ООО "Эксперт-Ком" с 09.10.2007г.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации:	Действительный член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» (НП «СМАОс», 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж), Свидетельство № 763 от 07.09.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховая ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002348-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 10 млн. руб.).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 021445-1 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости".
Местонахождение оценщика:	620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1а, оф. 201
Телефон, факс:	(343) 219-47-41
Электронная почта:	info@exp-kom.ru; exp_kom@mail.ru
Степень участия:	Весь объем работ
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»:	Требование о независимости выполнено.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах:	К проведению оценки и подготовке отчёта об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.2. Сведения о Заказчике и Правообладателе.

1.2.1. Сведения о Заказчике.

Полное наименование:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование:	ПАО «Сбербанк России»
Юридический адрес:	117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19
Фактический адрес:	Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 67
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7707083893
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	667102008
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700132195. Дата присвоения ОГРН: 16.08.2002г.

Банковские реквизиты:	к/сч 301018105000000000674 в Уральском главном управлении Центрального Банка Российской Федерации Банк: Уральский банк ПАО Сбербанк БИК 046577674
Ф.И.О. и должность руководителя:	Директор Управления по организации работы с проблемными активами Уральского Банка ПАО Сбербанк Д.С. Брызгалов

1.2.2. Сведения о Правообладателе.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Строй Сити"
Сокращенное наименование:	ООО "Строй Сити"
Юридический адрес:	624250, Свердловская область, город Заречный, улица Комсомольская, 12-207
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	6609011063
Код причины постановки на налоговый учет (КПП):	668301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1046600432273, дата присвоения: 20.10.2004г.

**Сведения о правообладателе установлены на основании данных представленных к оценке правоустанавливающих документов.*

1.3. Основные факты и выводы

В соответствии с заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г. Заказчику требовалось получить письменный отчет, выполненный в соответствии с требованиями Закона и Федеральными Стандартами Оценки, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО».

К оценке представлено недвижимое имущество жилого назначения, принадлежащее на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132

Состав объекта оценки представлен в разделе 1.4. Задание на оценку.

Подробное описание объектов оценки представлено в разделе 5 "Описание объекта оценки", настоящего Отчета.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки информация о котором представлена выше, производится по состоянию на "09" сентября 2021 года.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов применялся сравнительный подход, а отказ от затратного и доходного подходов обоснован. Вследствие чего, результат полученный сравнительным подходом и будет итоговым результатом рыночной стоимости объектов.

Расчёты по определению рыночной стоимости объектов оценки, отражены в Таблице 1:

Таблица №1. Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Результат с учетом веса, руб.
<i>Весовая доля</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>1,000</i>
1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	не применялся	1 435 543	не применялся	1 435 543
4. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
5. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	не применялся	1 435 543	не применялся	1 435 543
6. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
7. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
8. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	не применялся	1 435 543	не применялся	1 435 543
9. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	не применялся	1 350 721	не применялся	1 350 721
10. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	не применялся	2 214 701	не применялся	2 214 701
11. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
12. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
13. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
14. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	не применялся	2 295 480	не применялся	2 295 480
15. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
16. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

35. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2786	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
36. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 36,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2788	не применялся	1 261 748	не применялся	1 261 748
37. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2790	не применялся	1 969 629	не применялся	1 969 629
38. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
39. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	не применялся	1 983 475	не применялся	1 983 475
40. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	не применялся	1 969 629	не применялся	1 969 629
41. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
42. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	не применялся	1 983 475	не применялся	1 983 475
43. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	не применялся	1 969 629	не применялся	1 969 629
44. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
45. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	не применялся	1 983 475	не применялся	1 983 475
46. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	не применялся	1 853 224	не применялся	1 853 224
47. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	не применялся	1 866 252	не применялся	1 866 252
48. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
49. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
50. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	не применялся	2 214 701	не применялся	2 214 701
51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	не применялся	1 804 369	не применялся	1 804 369
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	не применялся	1 354 000	не применялся	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	не применялся	1 350 721	не применялся	1 350 721

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость недвижимого имущества жилого назначения, принадлежащего на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, по состоянию на дату оценки: "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

108 845 000

(Сто восемь миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

<i>Наименование объекта</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. с округлением</i>
<i>1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673</i>	<i>1 432 000</i>
<i>2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681</i>	<i>1 432 000</i>
<i>3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683</i>	<i>1 436 000</i>
<i>4. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685</i>	<i>1 432 000</i>
<i>5. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687</i>	<i>1 436 000</i>
<i>6. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689</i>	<i>1 432 000</i>
<i>7. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693</i>	<i>1 432 000</i>
<i>8. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695</i>	<i>1 436 000</i>

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

38. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	1 793 000
39. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	1 983 000
40. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	1 970 000
41. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	1 793 000
42. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	1 983 000
43. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	1 970 000
44. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	1 793 000
45. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	1 983 000
46. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	1 853 000
47. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	1 866 000
48. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	1 918 000
49. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	1 918 000
50. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	2 215 000
51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	1 918 000
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	1 918 000
53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	1 804 000
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	1 432 000
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	1 432 000
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	1 432 000
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	1 432 000
58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	1 432 000
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	1 432 000
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	1 351 000

* Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 20\%$ (см. Раздел 7.4. настоящего Отчета).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

1.4. Задание на оценку**по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.****Объект оценки:**

К оценке представлено недвижимое имущество жилого назначения, принадлежащее на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132

Состав объекта оценки:

В состав объекта оценки входит следующее имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение объекта*	Правообладатель объекта*	Кадастровый номер объекта*
1	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 1	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2673
2	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 9	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2681
3	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 11	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2683
4	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 13	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2685
5	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 15	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2687
6	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 17	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2689
7	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 21	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2693
8	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 23	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2695
9	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 25	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2697
10	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 32	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2704
11	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 34	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2706
12	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 38	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2710
13	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 42	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2714
14	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 45	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2717
15	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 47	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2719

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

58	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 200	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2872
59	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 204	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2876
60	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 206	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2878
61	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 208	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	66:54:0101005:2880

** Информация представленная в таблице установлена на основании данных представленных к оценке правоустанавливающих документов.*

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

Подробные характеристики имущества, входящего в состав объекта оценки, представлены в разделе 5. Описание объекта оценки настоящего Отчета об оценке №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года.

Имущественные права на объект оценки:

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО "Строй Сити" (ИНН 6609011063).

Права, учитываемые при оценке объекта оценки:

При оценке учитывается имущественное право установленное в отношении каждого из оцениваемых объектов.

Ограничения (обременения) прав учитываемых при оценке объекта оценки:

В соответствии с представленными к оценке документами, в отношении имущества входящего в состав объекта оценки зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

№ п/п	Наименование объекта	Документ на основании которого установлено ограничение (обременение) права	Существующее ограничение (обременение) права
1	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435135 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
2	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435247 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
3	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435840 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
4	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435833 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
5	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435727 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

54	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438980 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
55	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439198 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
56	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439231 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
57	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439228 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
58	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439314 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
59	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439317 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
60	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93432878 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
61	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439544 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

Цель оценки

Определение рыночной стоимости имущественных активов с учетом НДС, для реализации сделки по уступке прав (требований) и реализации имущественных активов, в т. ч. в судебном порядке, на торгах в рамках исполнительного производства, банкротстве.

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат проведенной оценки может быть рекомендован для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества или переуступки прав требований по Кредитным договорам, заложенным обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество; использования результатов оценки с целью определения начальной продажной стоимости залогового обеспечения; иное использование результатов оценки не предусматривается

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результат проведенной оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость

Дата оценки:

"09" сентября 2021 года

Дата осмотра объекта:

осмотр не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком (см. в приложениях Акт комиссионного обследования (осмотра) жилых и нежилых помещений)

Срок проведения оценки: "31" августа 2021 года по "09" сентября 2021 года

Требования к проведению оценки

1. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Исполнителем.
2. Оценка проводится в сроки, в соответствии с заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г.

Требования к отчету об оценке

1. Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета об оценке (далее – Отчет).
2. Отчет должен соответствовать требованиям Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, Стандартов и правил оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. *Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.15 г.
2. *Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20.05.15 г.
3. *Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20.05.15 г.
4. *Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014г.
5. *Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12)*, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №721 от 17.11.16г.

6. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями). Данные Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности членов Ассоциации, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

*Обоснование использования вышеперечисленных стандартов оценки
при определении рыночной стоимости объектов недвижимости*

В соответствии с требованиями ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), ст. 20, Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством РФ в соответствии с законодательством РФ, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Применение вышеуказанных стандартов оценки обосновано тем, что данные Стандарты наиболее полно описывают термины и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости оцениваемого имущества.

2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

Общие допущения и ограничительные условия:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.
2. Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и правдивой.
3. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
4. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили, как часть настоящего исследования, специальную юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.
5. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на имущество соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо ограничений, кроме оговоренных в отчете.
6. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

7. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, кроме оговоренных в отчете. Оценщики не несут ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено заявкой на оценку № б/н от 31.08.2021г. рамочного соглашения на проведение оценки имущества №50003494006 от 28.10.2020г. и оговорено в настоящем Отчете №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
10. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-либо токсичных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих использование объекта. Не предполагается никакой ответственности за любые подобные обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.
11. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц.
12. Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в настоящем отчете об оценке.
13. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя какой-либо ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества. Итоговая величина стоимости, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12), и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
14. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка в отношении оцениваемого объекта произойдет по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости оцениваемого имущества носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. В итоговых заключениях о рыночной стоимости объекта, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

Специальные допущения и ограничительные условия:

1. В отношении оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки имеется информация о существующих ограничениях (обременениях) права. В соответствии с задачей поставленной Заказчиком перед Оценщиком, а также учитывая цель оценки, оценку рыночной стоимости проводим в предположении отсутствия каких-либо ограничений/обременений на оцениваемое имущество.
2. Определение рыночной стоимости представленных к оценке объектов производится по предоставленным документам и не учитывает возможные изменения объектов оценки, не подтвержденные Заказчиком документально.
3. В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.
4. Осмотр объектов оценки по состоянию на дату оценки не проводился. Фотографии представленные в приложениях к настоящему отчету, а именно в Акте комиссионного обследования (осмотра) жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: 624202, Свердловская область, городской округ "Город Лесной", г.Лесной, ул.Ленина, д.132, от 02.09.2021г., предоставлены Заказчиком.
5. В соответствии с данными Справочников Оценщика недвижимости, изданных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород) под научным руководством Лейфера Л.А. и используемых для расчета в рамках настоящего отчета, поправки к ценам предложений, заявленным в предложениях, по мнению экспертов, существенно отличаются в условиях активного и пассивного (неактивного) рынков. Рынок недвижимости наиболее развит в крупных городах, которые являются деловыми центрами регионов. Оцениваемое имущество находится на территории города Лесной Свердловской области удаленного от областного центра на расстояние 245 км. (по данным [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лесной_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лесной_(город))) и имеющего численность населения - 49 056 чел. (по данным [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лесной_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лесной_(город)) на 2018 год). На дату оценки, в указанном населенном пункте представлено к продаже небольшое количество предложений о продаже жилой недвижимости. Таким образом, Оценщиком было установлено, что исследуемый населенный пункт имеет невысокий уровень деловой активности и как следствие местоположение оцениваемого имущества относится к неактивному рынку. Данный фактор был учтен в ходе применения корректировок при расчете рыночной стоимости объектов оценки.

3. Методология оценки

3.1. Алгоритм оценки

Заказчику требовалось получить письменный отчёт, выполненный в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), ФСО "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №297 от 20.05.15 г., ФСО "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №298 от 20.05.15 г., ФСО "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.15 г., ФСО "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014г., ФСО "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ №721 от 17 ноября 2016 года, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденным 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

При проведении данной оценки перед Оценщиком стояла задача определения рыночной стоимости имущества на конкретную дату оценки.

Определение рыночной стоимости сформулировано законодательством РФ в определении рыночной стоимости имущества (см. ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", (в действующей редакции) О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ"):

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

- 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;

Очевидно, что при нарушении какого-либо из вышеприведенных факторов на месте рыночной стоимости возникают иные, новые виды стоимостей. Именно данный факт порождает необходимость четкого определения в каждой конкретной ситуации того вида стоимости, который наиболее адекватен. Так например, при наличии конкретных целей приобретения того или иного имущества необходимо определение не рыночной, а инвестиционной стоимости.

Полному набору имущественных прав отвечает право собственности. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право владения есть право иметь имущество у себя и отражать его имущество у себя и отражать его в своём балансе. Право пользования имуществом представляет собой право удовлетворять какую-либо потребность и получать доход.

Наконец, право распоряжения есть право отчуждать имущество в собственность другим лицам (продавать, дарить, завещать т.п.), передавать им, оставаясь собственником, права

владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, и т.д. Как правило, максимальную стоимость будет иметь полный набор имущественных прав, т.е. право собственности.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке... может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Кроме вышеуказанных Стандартов в настоящем отчёте использованы: общие понятия и принципы оценки (ОППО) Международного комитета по стандартам оценки, (МКСО) содержат термины и понятия, которые являются фундаментальными для всех оценок, (МСО 2003). Международное руководство по оценке №1 (MP 1) ССО РОО 3-01-2005.

"...на дату оценки..." выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

"...за которую состоялся бы обмен имущества..." указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не predetermined заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение стоимости.

"...между заинтересованным покупателем..." - относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть.

Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Оценщик не должен делать нереалистичны допущений относительно условий рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям;

"...и заинтересованным продавцом..." - подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на (открытом) рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена.

"...после проведения надлежащего маркетинга..." - означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

"...при которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчётливо..." означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчётливо, стремясь достичь

наилучшей, с точки зрения его позиций в сделке, цены. Имеется в виду расчётливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении суждений задним числом.

"...и без принуждения..." означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

В соответствии с действующим законодательством Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

3.2. Используемые термины

В зависимости от целей оценки, полноты прав оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в две основные группы:

Стоимость в обмене - характеризует способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке: купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставный капитал и т.п.

Стоимость в пользовании - обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями. Формы проявления - инвестиционная, балансовая, стоимость для целей налогообложения.

Недвижимое имущество - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, к недвижимому имуществу относится - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Износ - с позиции оценки под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием факторов, т.е. это разница между издержками по воспроизводству нового объекта на дату оценки, и его текущей рыночной стоимостью; таким образом, оценочный износ всегда отражает реакцию рынка и в этом его отличие от износа бухгалтерского, который является нормативной величиной запрограммированного во времени равномерного возвращения стоимости снашивания материальных активов.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Улучшения – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Капитализация - процесс пересчёта годового дохода, полученного от объекта недвижимости в величину его стоимости на дату оценки.

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

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учётом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

Срок экспозиции объекта - период времени, начиная с даты представления объекта оценки на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения сделок с ним.

Цена - отражает сколько было затрачено на покупку объектов в прошлых сделках.

Стоимость - в применении к имуществу представляет собой ожидаемую цену, которая должна быть результатом конкретных условий.

Итоговая величина стоимости объекта - величина стоимости объекта, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

3.3. Процесс оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу спецификации, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости.

Поскольку качество исходных данных и применяемость конкретного метода различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости используемых

1. Определение цели и задачи оценки, заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен, нормативно устанавливаемые коэффициенты и т.д.);
4. Применение трёх подходов к оценке объекта оценки или обоснованный отказ при отказе от использования какого-либо из подходов к оценке;
5. Анализ полученных результатов;
6. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

3.4. Принципы оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положен анализ моделей экономического поведения субъектов или групп субъектов с объектами недвижимости.

При составлении отчёта Оценщик придерживался следующих принципов (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299):

1. В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию, которая формирует спрос и предложение, а значит, влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен анализ рынка недвижимости Свердловской области, в частности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.
3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся оцениваемые объекты, с указанием интервала значений цен.
4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Политико-экономическая ситуация в РФ в период, предшествующий дате оценки

2020 год для российской экономики оказался парадоксальным. Коронавирусный кризис сильно ударил по многим отраслям, но для ряда других он послужил причиной мобилизации, ажиотажного спроса и даже взрывного роста. А главным инструментом этого роста стала перестройка всей экономики на цифровые рельсы, «цифровая мобилизация».

Данные Росстата за 2020 год наглядно показывают, какие отрасли получили наибольший стимул в период коронакризиса. Один из самых динамичных показателей в обрабатывающих производствах – 35,5% к 2019 году – отмечен в сегменте медицинского оборудования. Выпуск лекарственных средств и материалов за этот же период увеличился почти на 23%, такими же темпами росло производство спецодежды. Высокий спрос на спецодежду определенно внес серьезный вклад в показатели других направлений легкой промышленности: производство синтетических ниток в России подскочило на 16,6%, выпуск тканей увеличился на 8%.

Ужесточение условий соглашения ОПЕК+ о сокращении добычи нефти привело к падению в этом сегменте (включая добычу газа) почти на 8%, однако уверенно продолжал наращивать объемы сектор нефтегазохимии. Прежде всего благодаря выходу на полную мощность гигантского предприятия «ЗапСибНефтехим» компании «Сибур» в Тобольске, в создание которого было вложено почти 10 млрд долларов. Российское производство пластмасс в первичных формах за 2020 год увеличилось более чем на 17%, а в бескрайнем мире полимерных изделий самый большой рост продемонстрировали трубы, шланги и фитинги (плюс 10%).

Прежде всего в 2020 году неплохо себя чувствовали те отрасли, которые получали прямую поддержку государства. Например, в виде кредитов, субсидий, налоговых каникул и прочих льгот, разработанных в период пандемии, отмечает ведущий аналитик инвестиционной компании QBF Олег Богданов. В основном, по его словам, речь идет о добывающих компаниях, составляющих основу российского экспорта – положительной для них оказалась и девальвация российской валюты на 25%, которая сильно сократила издержки. Даже для нефтяных компаний год оказался не таким уж и плохим. Например, рублевая выручка «Роснефти» в третьем квартале на фоне восстановления цен на нефть выросла на 40%, а в долларовом выражении рост выручки крупнейшей нефтяной компании страны составил 35%.

Но самый впечатляющий рост из всех базовых товаров, по которым ведется официальная статистика, наблюдался в отечественном производстве компьютеров. Здесь по сравнению с прошлым годом отмечена 60-процентная динамика. Оценки отраслевыми аналитиками ситуации на этом рынке изобилуют формулировками в превосходной степени. По итогам второго квартала – основного карантинного периода в стране – исследовательская компания IDC зафиксировала рост продаж настольных и мобильных компьютеров более чем на 30%, что превзошло самые смелые ожидания экспертов.

Огромные новые резервы для роста в онлайн-сегменте обнаружила такая, казалось бы, совершенно традиционная отрасль, как розничная торговля. Уже по итогам первого полугодия доля электронной коммерции в общем обороте розницы составила почти 11%, а совокупный онлайн-оборот в 2020 году, по прогнозу Ассоциации компаний интернет-торговли, может составить 2,9 трлн рублей. Как показало исследование финтех-компании RBK.money и аналитиков Data Insight, за три месяца карантина в онлайн-магазины пришли около 10 млн клиентов, а в первом полугодии объем онлайн-продаж вырос на 52%, до 1,2 трлн рублей.

*Источник информации: Сайт "Русское Агентство Новостей",
ссылка на статью: <http://xn----ctbsbazhbctieai.ru-an.info/>*

Политические факторы в регионе расположения объекта оценки, влияющие на рынок недвижимости (Политические факторы формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране)

Основные Государственные программы Свердловской области:

№ п/п	Наименование государственной программы	Наименование исполнительного органа государственной власти	Информация об утверждении государственной программы
1	Развитие системы образования в Свердловской области до 2024 года	Министерство общего и профессионального образования Свердловской области	ППСО от 29.12.2016 № 919-ПП
2	Развитие жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности в Свердловской области до 2024 года	Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области	ППСО от 29.10.2013 № 1330-ПП
3	Развитие культуры в Свердловской области до 2024 года	Министерство культуры Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1268-ПП
4	Повышение инвестиционной привлекательности Свердловской области до 2024 года	Министерство инвестиций и развития Свердловской области	ППСО от 17.11.2014 № 1002-ПП
5	Развитие транспорта, дорожного хозяйства, связи и информационных технологий Свердловской области до 2024 года	Министерство транспорта и связи Свердловской области	ППСО от 29.10.2013 № 1331-ПП
6	Совершенствование социально-экономической политики на территории Свердловской области до 2024 года	Министерство экономики Свердловской области	ППСО от 25.12.2014 № 1209-ПП
7	Осуществление регионального государственного жилищного и строительного надзора на территории Свердловской области до 2024 года	Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области	ППСО от 29.07.2015 № 688-ПП
8	Охрана, надзор и регулирование использования животного мира Свердловской области до 2024 года	Департамент по охране, контролю и регулированию использования животного мира Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1273-ПП
9	Содействие занятости населения Свердловской области до 2024 года	Департамент по труду и занятости населения Свердловской области	ППСО от 21.10.2013 № 1272-ПП
10	Государственная охрана объектов культурного наследия, расположенных на территории Свердловской области, до 2024 года	Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области	ППСО от 29.12.2016 № 919-ПП

*Источник информации: Информация по государственным программам Свердловской области
http://economy.midural.ru/perech_gos_prog_SO*

Анализ тенденций, наметившихся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки

Из-за пандемии COVID-19 уходящий 2020 год оказал негативное влияние на многие сферы жизни. Не остался в стороне и рынок недвижимости. Эпидемия изменила предпочтения покупателей и арендаторов жилья и офисов, девелоперам пришлось пересмотреть бизнес-модели, а власти — создавать программы поддержки строительной отрасли.

Из-за сложной эпидемиологической ситуации Москва и Подмосковье полностью приостановили строительные работы с 13 апреля по 18 мая. Ограничения разной степени были введены и в 50 российских регионах. В результате жилищное строительство снизилось на рекордные 30%, а застройщики были вынуждены обратиться за помощью к государству. Локдаун и закрытие российских границ привели к дефициту рабочей силы на стройках. В Минстрое предложили разрешить крупным строительным компаниям приглашать мигрантов из стран СНГ по специальным спискам, чтобы избежать остановки строительных работ из-за нехватки кадров.

Одной из главных мер антикризисной поддержки строительной отрасли в 2020 году стала программа льготной ипотеки, запущенная в апреле по поручению президента России Владимира Путина. Ее завершение планировалось 1 ноября 2020 года, но она была продлена до 1 июля 2021 года. Оформить кредит до 12 млн руб. могут жители Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а до 6 млн руб. — жители остальных регионов страны. Льготная ипотека под 6,5% позволяет взять ссуду на квартиру в новостройке сроком на 20 лет с первоначальным взносом от 15%. Недополученную прибыль банкам компенсирует государство. Благодаря этой программе в России уже к ноябрю был установлен годовой рекорд выдачи жилищных кредитов — 3,2 трлн руб. Однако ажиотажный спрос на льготную ипотеку привел к значительному повышению цен на новостройки и вторичное жилье.

Еще одна мера поддержки, запущенная в пандемию, — это программа субсидирования кредитов застройщикам, которая будет действовать до конца 2021 года. Кабмин субсидировал процентную ставку кредитов до уровня ключевой ставки Банка России. Чтобы воспользоваться программой, девелоперы должны сохранять численность работников и выполнять обязательства по вводу жилья на 2020–2021 год. По оценкам Минстроя, общий объем поддержки составил 12 млрд руб. Сейчас субсидируется около 250 кредитов застройщиков из 40 регионов, это миллионы квадратных метров жилья. Мера направлена на то, чтобы девелопер вкладывал максимальные средства не на погашение кредитов, а в стройку.

Еще одна новация этого года — принятие законопроекта о едином заказчике в сфере строительства капитальных объектов. Согласно документу, в России появится новая публично-правовая компания, которая будет распределять госконтракты на строительство различных объектов, включая социальные, из средств федерального бюджета. Минстрой России объединит функции госзаказчика по строительству объектов инфраструктуры, что позволит сократить сроки их возведения и предотвратит появление недостроев.

В июле 2020г. президент России Владимир Путин подписал указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Согласно документу, к 2030 году ежегодно должно строиться не менее 120 млн кв. м. К этому времени жилищные условия должны улучшить не менее 5 млн российских семей. Изначально эти показатели планировалось достичь к 2024 году. Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что до 2030 года планируется построить более 1 млрд кв. м жилья. Фактически за десять лет каждый пятый квадратный метр в стране должен стать новым, подчеркнул вице-премьер.

Одним из важных событий уходящего года стало внесение в Госдуму законопроекта о гаражной амнистии. Законодательная инициатива позволит оформить права на гаражи и землю под ними и даст возможность свободно ими распоряжаться. Сейчас в России нет специального документа, который бы регулировал этот вопрос. Гаражная амнистия разрешает предоставлять гражданам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи, построенные до декабря 2014 года. Регионы будут сами определять перечень документов, необходимых для оформления гаражей. К ним предлагают отнести полученное решение о распределении гаража, чеки, которые подтвердят выплату пая в гаражном кооперативе, документы, подтверждающие внесение платежей при эксплуатации гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации.

*Источник информации: Сайт РБК:
<https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>*

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам июля 2021 года

На основании статистических данных Федеральной службы государственной статистики (сайт www.gks.ru), представлен статистический обзор социально-экономического положения Российской Федерации по итогам июля 2021 года.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ, ГАЗОМ И ПАРОМ; КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-июле 2021 г. - 107,6%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%.

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21366,9 млрд рублей, или 109,3%

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области по итогам июля 2021 года.

ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июле 2021 года составил 1672,5 млрд. рублей, или 129,9% к уровню января – июля 2020 года в действующих ценах, в том числе:
обрабатывающие производства – 1379,5 млрд. рублей, или 126,3% к уровню января – июля 2020 года,
обеспечение электрической энергией, газом и паром – 141,2 млрд. рублей, или 106,3%,
добыча полезных ископаемых – 91,8 млрд. рублей, или рост в 2 раза.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – июле 2021 года составил 99,1% к уровню января – июля 2020 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июле 2021 года к уровню января – июля 2020 года составили:

обрабатывающие производства – 96,9%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 105,1%,

добыча полезных ископаемых – 100,3%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 2,1 раза к уровню января – июля 2020 года, напитков – на 24,8%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 19,2%, электрического оборудования – на 11,8%, химических веществ и химических продуктов – на 9,2%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 100,4% к уровню января – июля 2020 года.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июле 2021 года составил 121,3 млрд. рублей, или 108,7% к уровню января – июля 2020 года в сопоставимых ценах.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

По данным Свердловскстата, в январе – июле 2021 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1410,3 тыс. кв. метров, что в 1,6 раза выше уровня января – июля 2020 года. Индивидуальными застройщиками построено 762,3 тыс. кв. метров введенного жилья (54,1% от общего объема введенного жилья), что в 1,6 раза выше уровня января – июля 2020 года.

ТРАНСПОРТ

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2021 года составил 5133,3 млн. тонно-км, или 148,4% к уровню января – июля 2020 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2021 года перевезено 18,3 млн. тонн грузов, или 95,9% к уровню января – июля 2020 года.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июле 2021 года составил, по данным Свердловскстата, 681,2 млрд. рублей, или 100,1% в сопоставимых ценах к уровню января – июля 2020 года. Оборот общественного питания в январе – июле 2021 года сложился в сумме 26,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 123,7% к уровню января – июля 2020 года.

РЫНОК ТРУДА

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 августа 2021 года составила 36 905 человек (на 01.08.2020 – 106 565 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 августа 2021 года составил 1,75% (на 01.08.2020 – 5,02%).

Источник информации: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyule-2021>

4.2. Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости Свердловской области.

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости:

4.2.1. Общие ценообразующие факторы:

1. Дата действия цены;
2. Местоположение недвижимости;
3. Тип цены объекта;
4. Характер финансовых расчетов за объект недвижимости;
5. Площадь объекта недвижимости;
6. Степень физического износа объекта недвижимости.

1. Влияние фактора «дата действия цены» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

2. Влияние фактора «местоположение недвижимости» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города или областному центру, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся: Престижность района расположения объекта, в том числе архитектурных памятников, заповедных зон, др.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, производственно-складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки.

3. Влияние фактора «тип цены» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможным использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

4. Влияние фактора «характер финансовых расчетов» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного).

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

5. Влияние фактора *«площадь объекта недвижимости»* учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую площадь таких элементов как: - Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.); - Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями; - Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах; - Отдельных вспомогательных комнат. Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах.

6. Влияние фактора *«физический износ»* учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

4.2.2. Специальные ценообразующие факторы:

1. *Этажность здания;*
2. *Тип дома;*
3. *Этаж расположения объекта;*
4. *Уровень отделки;*
5. *Перепланировка.*

1. *Этажность здания.* По этажности каждый вид здания варьируется от одного до 25 и более. Данный фактор в незначительной степени влияет на стоимость объекта в целом, т.к. является индивидуальным предпочтением каждого из покупателей.

2. *Тип дома.* По типу многоквартирные жилые дома подразделяются на

- старый жилой фонд (1-3 этажные дома возрастом более 50 лет),
- пятиэтажные панельные дома;
- четырех-пятиэтажные кирпичные дома;
- девяти-десятиэтажные панельные дома;
- девяти-десятиэтажные кирпичные дома;
- монолитные дома различной этажности;
- элитные жилые дома, выполненные по индивидуальным проектам, которые могут быть как кирпичными, так и монолитными.

В подавляющем большинстве случаев, у квартир расположены в элитных жилых домах, самая высокая стоимость кв.м. Жилые помещения расположенные в стандартных домах находятся примерно в едином ценовом диапазоне.

3. *Этаж расположения объекта.* В данном факторе имеет место понятие «нижний этаж» (1-2 этаж) обладающий некоторыми недостатками: повышенная опасность квартирных краж, просмотр квартиры с улицы через окна, шум. К верхним относятся все остальные этажи в доме, которые в свою очередь подразделяются на «верхний с лифтом» и «верхний без лифта» последняя категория, по понятным причинам, относится к наименее популярным.

4. *Уровень отделки.* Несмотря на то, что отделка квартир может иметь множество качественных параметров, установлены четыре основные категории, позволяющие наиболее четко (что особенно важно — с точки зрения потребителей на рынке жилой недвижимости) определить ценовой параметр. Итак, среди видов отделки на рынке недвижимости имеются четыре основные категории:

1. «Требуется ремонт» в эту категорию входят как квартиры без ремонта в новых домах (стяжка, штукатурка), так и квартиры требующие полного косметического ремонта;
2. «Стандарт» — типовое состояние квартиры — обои, линолеум, плитка в санузле и отчасти на кухне, побелка или покраска потолка, все в среднем состоянии, возможны не критичные, но многочисленные дефекты;
3. «Улучшенная» — отделка в хорошем состоянии - на полу новый качественный линолеум или ламинат, потолки натяжные или гипсокартонные, современная плитка в санузле и на кухне, обязательно пластиковые окна;
4. «Евро» - подразумевает индивидуальный дизайнерский проект, отделку в очень хорошем состоянии из дорогих материалов, фигурные потолки со встроенным освещением и т.д.

5. *Перепланировка.* Данный фактор может как снижать, так и увеличивать стоимость жилого помещения, т.к. на рынке часто встречаются объекты предлагаемые к продаже с "незаконной" перепланировкой и это безусловно накладывает некоторые ограничения на дальнейшую эксплуатацию жилого объекта недвижимости и как следствие снижает его стоимость. Перепланировка произведенная по проекту и "законная" наоборот может повышать привлекательность объекта и его стоимость, т.к. делает квартиру объектом не массового характера, имеющим индивидуальные характеристики.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

4.3.1. Определение рынка недвижимости.

Понятие недвижимость достаточно обширно. Традиционно к рынку недвижимости относят квартиры или частные дома, так как именно они являются основной массой приобретаемых и продаваемых на этом рынке объектов. Кроме того, к рынку недвижимости также можно отнести абсолютно любые сооружения и здания, в том числе и загородные дома, склады, производственные помещения, земельные участки, шахты, озера, пруды, которые могут являться частью собственности.

Все вышеперечисленные объекты могут подлежать купле-продаже либо быть сданы в аренду. Все эти процессы происходят на рынке недвижимости, где осуществляются соответствующие сделки. То, что мы называем рынком недвижимости, не имеет четкого адреса либо конкретной территории, понятие «рынок недвижимости» абстрактно, в него входят все финансовые, юридические и процессуальные стороны сделок по недвижимости. В тот момент, как человек заявляет о своем намерении продать квартиру, купить квартиру, сдать или взять в аренду помещение, например, подает объявление в газету либо размещает его на интернет-ресурсах, либо прибегает к помощи специальных агентств недвижимости — он попадает на рынок недвижимости. После того, как заключен договор на куплю или продажу, помещение (объект) покидает рынок.

4.3.2. Виды недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой два главных направления, и агенты по недвижимости, которых привычно называют риелторами, специализируются, чаще всего, лишь на одном из них: либо на жилой, либо на нежилой недвижимости.

Первая часть рынка – та, где можно купить-продать-снять жилую недвижимость, на которой занимаются куплей-продажей или арендой квартир и частных домов. Так как в больших городах именно жилплощади многоэтажных домов составляют большую часть объектов покупки и продажи, то все основные направления рынка рассматривают на их примере. Спрос и цены на частные дома заметно отличаются от квартир в многоэтажных домах, несмотря на то, что в целом цены и на дома, и на квартиры меняются по одним законам.

Значимую часть рынка занимают загородные дома, коттеджи, включая и земельные участки, как в городе, так и за городом, которые подходят для возведения многоэтажных домов, а также частные участки, для занятий садоводством.

Еще одна часть рынка состоит полностью из коммерческой недвижимости. Сюда входят все офисные, торговые помещения и помещения под склады, а также участки земли для строительства – одним словом, все, что может быть использовано как физическими, так и юридическими лицами для того, чтобы получить материальную выгоду. Также к коммерческой недвижимости традиционно относят заводы, фабрики.

4.3.3. Стоимость и спрос на недвижимость.

На рынке недвижимости есть общие правила формирования стоимости на недвижимость. Как известно, стоимость комнаты оценивается, исходя из ее площади. Существует определенная цена за квадратный метр, в рамках этой стоимости квартиры может быть продана в данный период времени. Говоря о тенденции, стоит заметить, что стоимость недвижимости увеличивается с течением времени. Отчасти это связано с тем, что количество людей растет, а количество мест, на которых можно возвести здания, постоянно и неизменно.

Но в некоторые промежутки времени может быть и спад стоимости, это может быть связано с кризисными периодами в экономике или политической нестабильностью. Именно в эти моменты спрос на жилье и коммерческую недвижимость значительно падает. Существенные колебания цен были в начале 90-х годов в России, это было обусловлено распадом СССР. На сегодняшний день мировые цены на недвижимость также падают, в связи с ипотечным кризисом в США и кризисом в экономике Еврозоны.

Наблюдается и сезонное изменение цен на недвижимость. Как правило, уровень покупки и продажи снижается в период отпусков и новогодних праздников, соответственно, падает и стоимость жилья.

Цена за квадратный метр отличается в разных городах. Ясно, что наибольшая стоимость квартир в Москве, и постепенно она снижается в провинции, в связи с низкой развитостью экономики регионов. Цена за квадратный метр отличается и внутри конкретного города, стоимость зависит от местонахождения квартиры (центр или окраина), наличия рядом остановок, этажа (нижний и верхний менее востребованы). Кроме того, на цену влияет состояние жилья (например, отсутствие ремонта значительно снижает стоимость квартиры).

Но главным фактором, влияющим на стоимость жилья, является деление рынка на первичный и вторичный, а также выделение отдельного элитного сектора недвижимости.

4.3.4. Первичное и вторичное жилье.

В первичный рынок недвижимости (новостройки) входит только новое жилье в построенных домах, а также иногда и в строящихся (так называемое долевое строительство). Такие квартиры стоят дороже, чем вторичное жилье.

К вторичному рынку недвижимости относят квартиры, которые уже были в эксплуатации, оно, как правило, дешевле. На вторичном рынке продавцами выступают граждане, которые его когда-то приобрели и в нем живут. Первичное жилье реализуют компании-застройщики.

В обоих случаях жилье продают и покупают самостоятельно, хотя также можно прибегнуть к услугам специальных агентств. Они возьмут часть забот на себя, в частности оформление бумаг, поиск подходящего жилья, за что клиент платит им определенной процент от суммы сделки.

Особняком стоит элитное жилье, которое может быть как первичным, так и вторичным. Его главной особенностью является персональная планировка и значительная цена отделки. Жилье этого класса самое дорогое.

Источник информации: <http://moy-novostroy.ru/>

4.3.5. Сегмент рынка объекта оценки.

К оценке представлено недвижимое имущество в виде квартир, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132.

Таким образом, объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

4.4. Отраслевой обзор.

Ввиду того, что в открытом доступе отсутствуют аналитические данные о состоянии рынка недвижимости города Лесной, Оценщиком был проведен анализ цен предложений жилой недвижимости расположенной на территории города Лесной Свердловской области.

Обзор предложений о продаже жилых объектов расположенных на территории города Лесной Свердловской области

По данным информационного портала "ЦИАН" (www.cian.ru) было установлено, что на территории города Лесной, по состоянию на дату оценки, к продаже представлен 61 объект жилого назначения. Площадь объектов находится в диапазоне: от 26,9 кв.м. до 84,0 кв.м.

Учитывая особенности оцениваемых площадей, аналоги были проанализированы на предмет сопоставимости с объектами оценки по следующим критериям:

№ п/п	Наименование основного критерия	Описание основного критерия
1	Местоположение	В качестве объектов - аналогов подбираются предложения по продаже объектов расположенных на территории города Лесной Свердловской области
2	Функциональное назначение объекта	В качестве аналогов подбираются объекты жилого назначения одно- двух- трех- комнатные, сопоставимые с объектами оценки
3	Площадь объекта	В качестве аналогов подбираются объекты имеющие общую площадь сопоставимую с объектами оценки, в случае отличия площадей применяется поправочный коэффициент
4	Тип объекта	В рамках настоящего расчета рассматриваются аналоги представленные встроенными помещениями жилого назначения, расположенными на различных этажах многоэтажных жилых домов
5	Состояние объектов	В качестве объектов - аналогов подбираются объекты имеющие хорошее состояние. Учитывая то, что достоверно установить состояние объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, состояние объектов принимается на основании данных продавцов.
6	Уровень отделки	В рамках настоящего расчета рассматриваются аналоги имеющие улучшенную отделку, выполненную с применением современных материалов и технологий. Учитывая то, что достоверно установить уровень отделки объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, уровень отделки объектов принимается на основании данных продавцов.

Информация о данных объектах представлена в Таблице №2:

Таблица 2. Предложения о продаже представленные на рынке жилой недвижимости г.Лесной, на дату оценки.

№ п/п	Адрес	Количество комнат	Дом	Площадь, м2	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Описание	Телефоны	Ссылка на объявление
1	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 19	1	5/5, Панельный	26,9	900 000	33 457	Квартира готова к вашему дизайнерскому ремонту! Расположена в панельном доме в центре города, не малосемейка-отдельная кухня и комната, совмещённый санузел. Чистый подъезд, хорошие соседи. Светлая и теплая. На этаже 3 квартиры. Прописанных нет. Установлены счётчики на воду. Один взрослый собственник более пяти лет. Возможна ипотека, маткапитал и т.п. Мебель в подарок) Просмотр в будни в 17 или в 19 часов по предварительной договоренности., 10 фото	+79012492743	https://www.cian.ru/sale/flat/263735361
2	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 8	1	1/9, Кирпичный	33,9	900 000	26 549	Продается квартира студия. Теплая, уютная, просторная. Пластиковые окна, гардероб, навесные потолки. Установлены счетчики. Этаж 8., 11 фото	+79587190645, +79587190641	https://www.cian.ru/sale/flat/250557559
3	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 8	1	5/5	28	900 000	32 143	окна пвх, ванна отделана кафельной плиткой, домофон. Звоните, отвечу на все вопросы. Собственник	+79587194876	https://www.cian.ru/sale/flat/255103458
4	Свердловская область, Лесной	1	1/5, Блочный	30,4	1 000 000	32 895	Продам 1-ю квартиру. Под рукой есть всё необходимое. Соседи очень дружелюбные и тихие. Сама квартира очень тёплая и уютная. Установлены сейф-дверь и пластиковое окно в комнате. Один взрослый собственник. Квартира полностью готова к продаже. Реальному покупателю хороший торг. Только продажа. На звонки не отвечаю. Только СМС., 9 фото	+79587187470	https://www.cian.ru/sale/flat/247102786
5	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 13	1	5/5, Кирпичный	32,1	1 150 000	35 826	Однокомнатная квартира, тёплая . В комнате сделан косметический ремонт, наклеенные обои, натянут потолок. Кухня, туалет, ж. ванная требуют ремонта.	+79043821393	https://www.cian.ru/sale/flat/254839157
6	Свердловская область, Лесной, улица Сиротина, 20	1	5/5, Панельный	36	1 200 000	33 333	продам собственник, 10 фото	+79945007872	https://www.cian.ru/sale/flat/261795034
7	Свердловская область, Лесной, улица Карла Маркса, 14	1	2/4, Блочный	31,4	1 200 000	38 217	Продам уютную квартиру в тихом и спокойном районе. Район администрации. Заменены окна, в комнате и коридоре ламинат, на кухне линолеум. В ванной ремонт сделан в конце 2020 года. В подвале есть кладовка. Во дворе детская площадка., 5 фото	+79587185405	https://www.cian.ru/sale/flat/249326151
8	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 46	1	2/5, Кирпичный	32,7	1 300 000	39 755	Квартира чистая, теплая, балкон застеклен (пластик), Рядом магазины ТЦ "Манго", Магнит, КБ, Монетка. Садики, детские площадки, детская школа хореографии, "Факел", Фитнес центр., 10 фото	+79587033659	https://www.cian.ru/sale/flat/253303373
9	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 4А	1	1/5, Панельный	37	1 400 000	37 838	Продаётся однокомнатная квартира в связи с переездом . Имеется парковка под видеонаблюдением. Счетчики , водонагреватель , лоджия . Большая просторная кухня. Тихий район . Соседи спокойные ., 11 фото	+79587188326, +79587188360	https://www.cian.ru/sale/flat/261567988
10	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 28	1	2/5	38	1 600 000	42 105	В хорошем состоянии, балкон застеклён, сарайка в подвале 2*2 тёплая. Пластиковые окна, хрущёвский холодильник, встроенный шкаф, сейф дверь, нужен косметический ремонт - фото старые. Продажа в связи с переездом., 1 фото	+79587194045	https://www.cian.ru/sale/flat/254748258
11	Свердловская область, Лесной, улица Синяя птица	1	5/5, Кирпичный	32	650 000	20 313	Квартира тёплая сторона солнечная	+79012491828, +79012492464	https://www.cian.ru/sale/flat/263267515
12	Свердловская область, Лесной, улица Белинского, 25	1	4/4, Блочный	29	1 350 000	46 552	1комн.кв-ра,замена сантехники,электрика,окна,входная дверь,окна пвх,натяжные потолки везде,не успели ванную в связи с отъездом,торг, 3 фото	+79587078181, +79587078118	https://www.cian.ru/sale/flat/263656383
13	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 35	2	4/4, Блочный	45,5	1 150 000	25 275	Тип дома: кирпичный Этаж: 4 из 4 Количество комнат: 2 Общая площадь: 45.4 м² Вид из окна: во двор	+79587192709	https://www.cian.ru/sale/flat/252549569

14	Свердловская область, Лесной, Коммунистический проспект, 7А	2	1/2, Сталинский	61	1 200 000	19 672	Продаётся просторная 2х комнатная квартира общей площадью 61 кв.м, комнаты изолированные- площадью 20 кв.м и 18,8 кв.м, кухня 9кв.м. Сан.узел раздельный. Квартира расположена на 1 этаже 2х этажного дома, сделан косметический ремонт, окна пластиковые, дверь новая железная., 5 фото	+79586073492	https://www.cian.ru/sale/flat/261623406
15	Свердловская область, Лесной, Коммунистический проспект, 35А	2	3/4	56	2 950 000	52 679	Продам полнметражную квартиру с высокими потолками, комнаты изолированные, сделан косметический ремонт во всей квартире. Остается кухонный гарнитур, новая ванна. Просмотр по предварительной записи. Владельцы два физических лица, без обременений, чистая продажа.	+79012492366	https://www.cian.ru/sale/flat/262311080
16	Свердловская область, Лесной, улица Куйбышева, 56	2	3/3, Блочный	60	700 000	11 667	Продаётся 2 комнатная квартира, чистая, тёплая, соседи хорошие. Быстрый выход на сделку., 9 фото	+79587030263	https://www.cian.ru/sale/flat/260022264
17	Свердловская область, Лесной, улица Строителей, 13	2	1/5, Панельный	42	950 000	22 619	Установлены счетчики воды, соседи тихие, дружелюбные, ремонт в подъезде, новый домофон, огромный двор с парковкой, два детсада, школа, магазины, остановка автобусов., 4 фото	+79587188722, +79587188737	https://www.cian.ru/sale/flat/249470032
18	Свердловская область, Лесной, улица Бажова, 11	2	3/3, Блочный	47,9	1 000 000	20 877	Собственник. Продается просторная квартира на 3 этаже. А доме произведен капитальный ремонт. В квартире сделан современный ремонт. Изолированная спальня, гостиная и кухня. По необходимости и договоренности оставим в квартире любую мебель и технику из фотографий - кровать, прикроватные тумбы, стенка в гостиной, диван, кресло, вместительный шкаф, комод, телевизор, холодильник, стиральная машина, вся кухня (на фото много коробок - их не будет!). Радиаторы заменены - зимой очень тепло. Окна	+79587184727	https://www.cian.ru/sale/flat/241312935
19	Свердловская область, Лесной, улица Сиротина, 11	2	3/5, Кирпичный	43	1 350 000	31 395	Продам двухкомнатную квартиру, теплая, светлая, с прекрасным видом из окон, парковка рядом с домом, всегда есть место. В шаговой доступности школы, садики, магазины, общественный транспорт. Хорошие тихие соседи. На данный момент начат ремонт, установлены счетчики на воду., 4 фото	+79587033842	https://www.cian.ru/sale/flat/262056527
20	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 1	2	3/5	50	1 450 000	29 000	Продается светлая, уютная, теплая квартира в 5-этажном доме, пластиковые окна, сейф-дверь, косметический ремонт. Развитая инфраструктура района., 9 фото	+79587030783	https://www.cian.ru/sale/flat/252492980
21	Свердловская область, Лесной, улица Сиротина, 2	2	4/5, Панельный	42	1 450 000	34 524	Квартира тёплая, уютная, соседи хорошие, косметический ремонт, окна частично ПВХ, балкон остеклен, в ванной кабельная плитка, рядом детские сады, школы, магазины, остановки общественного транспорта. Чистая продажа. Торг., 4 фото	+79586079661	https://www.cian.ru/sale/flat/250875228
22	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 38	2	1/5, Панельный	48	1 550 000	32 292	Отличное расположение., 7 фото	+79587193630, +79587193631	https://www.cian.ru/sale/flat/235051543
23	Свердловская область, Лесной, улица Карла Маркса, 21	2	3/4, Блочный	43,9	1 700 000	38 724	Квартира в отличном состоянии. Ранее были проведены работы по капремонту помещений: замена полов, лаг, трубопровода, полностью проложена новая проводка, утп кабель (интернет) по комнатам, заменен электрощиток, окна пластик Rehau; реконструирован советский зимний холодильник, отделка пластик. Во всех помещениях выровнены стены, с покрытием под поклейку (если вдруг вам захочется изменить дизайн), все обои на флизелине моются целиком при необходимости снимаются. Пол - ламинат одним полотном.	+79587184424, +79587184725	https://www.cian.ru/sale/flat/258871947
24	Свердловская область, Лесной, улица Победы, 44	2	3/5, Панельный	42,2	1 850 000	43 839	2-х комнатная квартира г. Лесной ул. Победы, дом 44 Общ. пл. 42,2м² Жилая пл. 29,6м² 3 этаж Окна на обе стороны дома	+79012490021	https://www.cian.ru/sale/flat/261795270
25	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 24	2	5/5, Кирпичный	53,1	1 900 000	35 782	Один хозяин на протяжении 32 лет, 4 фото	+79587193266	https://www.cian.ru/sale/flat/248754398
26	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 15	2	5/5, Панельный	42	1 900 000	45 238	Продается светлая 2х комнатная квартира 42м2. Планировка на противоположные стороны. Сделана перепланировка, благодаря которой выделена отдельная гардеробная. Квартира после ремонта. Натяжные потолки, окна пластик, ламинат, теплый пол. В подарок покупателям остается новая кухня и вместительный встроенный шкаф. Один взрослый собственник. Обременений нет. Торг возможен., 9 фото	+79587197877, +79587198779	https://www.cian.ru/sale/flat/252633074
27	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 93	2	1/6, Панельный	48,7	1 950 000	40 041	Двухкомнатная квартира улучшенной планировки с ремонтом. Установлены новые счётчики с 6-летней гарантией, новая сейф-дверь с зеркалом, новые межкомнатные двери (кроме ванной и туалета), раздельный сан.узел, расположние комнат - "распашонка". В комнатах ламинат, в коридоре и на кухне - линолеум, встроенный шкаф-купе от икеа, новые окна пластиковые. Окна большой комнаты и кухни выходят на полжию (застеклена пластиковыми раздвижными окнами с замком). Створка западная - вил из окна на	+79012494402, +79587077997	https://www.cian.ru/sale/flat/237769118
28	Свердловская область, Лесной, улица Мамина- Сибиряка, 39	2	7/9, Кирпичный	47,5	2 100 000	44 211	Пол - ламинат, недавно после косметического ремонта, двери поменены, окна пвх, лоджия из алюминия, не течет., 7 фото	+79012490157	https://www.cian.ru/sale/flat/260843996

29	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 67	2	5/5	56	2 150 000	38 393	Продается хорошая тёплая, светлая, двухкомнатная квартира общей площадью 56 метров кв. Окна на две стороны, две лоджии (одна совмещена с кухней), тёплые полы. Звонить после 19.00, 8 фото	+79012492164, +79012492165	https://www.cian.ru/sale/flat/255848240
30	Свердловская область, Лесной	2	3/5, Кирпичный	47,7	2 300 000	48 218	Продаётся квартира с отличным ремонтом. Дверь металлическая, в прихожей шкаф купе, натяжные потолки во всей квартире, двери новые, окна пластик, лоджия застекленная, ламинат во всей квартире, туалет с ванной раздельный везде кафель, сантехника новая. Один собственник. Торг уместен. Продаётся в связи с отъездом. Кухонная мебель, шкаф купе в прихожей остаётся., 16 фото	+79012496602	https://www.cian.ru/sale/flat/262207966
31	Свердловская область, Лесной, улица Белинского, 25	2	1/4, Блочный	56,2	2 800 000	49 822	Квартира полностью отстроена заново: перепланирована из 3 х в 2х, узаконена. Полы: элементы пола Кнауф, тёплый пол, ламинат - Tarkett. Все стены выставлены по маякам. Стеклопакеты 5 ти камерные . В помещении сан. узла есть окно, сан. узел полностью облицован. Просторная квадратная прихожая. Кухня выставляется в зале (30 кв. м.), электроплита. Замена полностью всех труб, канализации, электники, установлены все приборы учёта. Постоянная широкая входная дверь. Не установлены только натяжные	+79827004661, +79587187686	https://www.cian.ru/sale/flat/255161357
32	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 111	2	1/8, Кирпичный	75	2 900 000	38 667	Квартира просторная,светла.в кирпичном доме,в тихом районе . Сделана звукоизоляция от соседей.2 больших лоджии,просторная кухня со встроенной мебелью и дорогой техникой. Останется вам в подарок.есть гардеробная комната. Соседи хорошие., 13 фото	+79945005135	https://www.cian.ru/sale/flat/260559486
33	Свердловская область, Лесной	2	3/3	56	3 000 000	53 571	продажа недвижимости	+79587187733	https://www.cian.ru/sale/flat/253950234
34	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 111	2	5/7, Кирпичный	73	3 300 000	45 205	Продам 2-х комнатную квартиру, с хорошим ремонтом. 2 балкона Остаётся встроенная кухня, шкафы купе. Квартира светлая, тёплая. Все интересующие вас вопросы по телефону. 20 фото	+79826515922	https://www.cian.ru/sale/flat/255188856
35	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 21	2	1/2, Блочный	60	1 600 000	26 667	Продается теплая 2х комнатная квартира, окна выходят во двор,на солнечную сторону, помяняна вся сантехника. По остальным вопросам звоните	+79587197312, +79587197784	https://www.cian.ru/sale/flat/262665905
36	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 4	2	4/9, Кирпичный	48	1 950 000	40 625	Продается стандартная 2-х комнатная квартира в хорошем районе. Дом кирпичный, улучшенной планировки. Квартира освобождена, чистая продажа, торг возможен, готовы быстро выйти на сделку., 8 фото	+79945004590	https://www.cian.ru/sale/flat/263367198
37	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 46	2	3/5, Кирпичный	52	2 300 000	44 231	Продается двухкомнатная квартира улучшенной планировки. Сделан хороший ремонт. Окна пластик, двери натуральное дерево, стоят счетчики приборов учета. В шаговой доступности магазины, школа, садик., 21 фото	+79587031163	https://www.cian.ru/sale/flat/263421337
38	Свердловская область, Лесной, улица Гоголя, 2	3	1/2, Блочный	76	1 499 000	19 724	Продается просторная и очень светлая трёх комнатная квартира! Отлично подойдет для арендного бизнеса или многодетной семьи! Требуется косметический ремонт! Удобная планировка, изолированные комнаты с выходом на разные сторон. Раздельный санузел, пластиковые окна	+79587187620	https://www.cian.ru/sale/flat/262225877
39	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 105	3	1/9, Кирпичный	76,2	3 300 000	43 307	Продается 3-комнатная квартира, расположенная в тихом районе города по адресу: г. Лесной, ул. Ленина, д. 105. На 1 этаже 9 этажного кирпичного дома, общая площадь 76,2 м2. Чистый подъезд, хорошие соседи. Из окна открывается вид на озелененный двор. Во дворе оборудована детская площадка, есть парковочные места. СОВРЕМЕННЫЙ РЕМОНТ.	+79587187620	https://www.cian.ru/sale/flat/249565721
40	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 32	3	2/9, Кирпичный	60	2 800 000	46 667	Квартира в центре города Лесного в кирпичном доме. Все комнаты изолированы. Квартира светлая и теплая. Хорошие соседи. Один совершеннолетний собственник, все документы готовы. Возможна ипотека от 7.3 процентов., 23 фото	+79826010623, +79366999549	https://www.cian.ru/sale/flat/253978531
41	Свердловская область, Лесной, бульвар Мальского	3	10/12, Кирпичный	66,9	3 650 000	54 559	Квартира только после ремонта. Везде новые полы , двери,натяжные потолки, новые обои, так же полностью отремонтированная ванна ,тёплый балкон с выведенным отоплением . Остается кухня, прихожая, шкаф-купе, камин электрический., 13 фото	+79945009087, +79945009164	https://www.cian.ru/sale/flat/262929532
42	Свердловская область, Лесной, улица Куйбышева, 48	3	2/3, Блочный	64,9	1 000 000	15 408	Рядом расположен продуктовый магазин, остановка, Сбербанк, аптека, школа, ремонт частичный, в комнатах ремонта нет, окна пластик в комнате и кухне, батареи биметал в кухне и в одной комнате, торг уместен. Рассмотрим обмен на 2-х комнатную в городе., 9 фото	+79587192643	https://www.cian.ru/sale/flat/253547086
43	Свердловская область, Лесной, Юбилейная улица, 17	3	1/5, Панельный	55,7	1 300 000	23 339	Квартира чистая. Продажа без посредников. Собственник. Возможен обмен на меньшую площадь с доплатой. Рассмотрю все варианты. Все вопросы по телефону., 8 фото	+79587188721	https://www.cian.ru/sale/flat/251478197

44	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 5	3	4/4, Панельный	54,3	1 550 000	28 545	Уютная, тёплая 3х-комнатная квартира ул, Ленина, 5, с общей площадью 54 кв.м. на 4/4 этаже. Возможен торг Квартира в хорошем состоянии, сделан ремонт во всех комнатах, кухне и коридоре, в ванной комнате. Балкон застеклён. ~~Квартира двусторонняя: солнечные лучи озаряют комнаты S=9 кв.м. и S=16,8 кв.м.: потрясающие закаты~~	+79945001833, +79587190850	https://www.cian.ru/sale/flat/226836682
45	Свердловская область, Лесной, пос. Горный, улица 8 Марта, 2	3	3/3, Блочный	64,7	1 600 000	24 730	Продается крупногабаритная 3-х комнатная квартира в тихом районе. Сделан косметический ремонт, полы ламинат, линолеум, навесной потолок в гостиной комнате, окна ПВХ, железная входная дверь, балкон. Ванная комната и санузел раздельные. Окна расположены на три разные стороны. Установлены счетчики на воду и электричество. На придомовой территории организована детская площадка, парковочные места для ~~автотранспорта. В шаговой доступности находятся магазины, аптека, поликлиника, Сбербанк, почта~~	+79945004059, +79945004066	https://www.cian.ru/sale/flat/204849032
46	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 3	3	4/5, Панельный	56	1 699 000	30 339	Продается 3 комнатная квартира в районе магазина Юбилейный. Все окна пластиковые. Требуется ремонт. Две комнаты смежные. Имеется темная комната для хранения вещей. Практически освобождена, осталась мебельная стенка. Торг обсуждается., 21 фото	+79012492541	https://www.cian.ru/sale/flat/260721102
47	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 38	3	3/5, Панельный	63	1 750 000	27 778	Продам 3-комнатную квартиру, состояние хорошее, 2 собственника, все комнаты отдельные, санузел раздельный, 2 балкона, оба застеклены. Магазины, школы, рынок - в шаговой доступности. Торг., 12 фото	+79587192709	https://www.cian.ru/sale/flat/252548946
48	Свердловская область, Лесной, улица Победы, 50	3	5/5, Кирпичный	59,6	1 800 000	30 201	Продаётся 3ех комнатная квартира от собственника. Нет прописных, освобождена, готова к продаже. Просмотр в удобное время. 5 этаж, санузел раздельный, комнаты изолированные, два балкона (с остеклением) один выходит на пруд с отличным видом из окна. Квартира теплая, окна ПВХ. Счѐтчики учёта установлены. Отличный вариант как для тех кто планирует сразу въехать, а так же кто будет делать ремонт и планировку под себя. Хорошие соседи. Тихо, уютно, спокойно. Все вопросы по телефону и в	+79587190570	https://www.cian.ru/sale/flat/251748513
49	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 2	3	2/9, Панельный	60,4	2 500 000	41 391	Продам квартиру от собственника ,сделан ремонт	+79587033977	https://www.cian.ru/sale/flat/261285789
50	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 3	3	7/9, Кирпичный	61	2 700 000	44 262	Продам 3 комнатную квартиру, косметический ремонт.	+79012490869	https://www.cian.ru/sale/flat/260976184
51	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 36	3	1/5, Панельный	60,6	2 800 000	46 205	Продаётся 3х комнатная квартира. Пластиковые окна, сейф-дверь, водонагреватель (ванна-кухня), счётчики, новая сантехника, новая электрика, натяжные потолки. Квартира чистая, уютная, большая. Балкона нет. Тихие, семейные соседи. Продажа за наличку/безнал, ипотека в Газпроме. Возможен обмен на 1комнатную с доплатой. Торг ~~реальному покупателю, после осмотра квартиры~~	+79012491729	https://www.cian.ru/sale/flat/259026437
52	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 22	3	5/9, Кирпичный	61	2 850 000	46 721	Рядом находятся: магазин ДНС, детская поликлиника, автобусные остановки, магазины. На балконе установлены стеклопакеты., 4 фото	+79826410068	https://www.cian.ru/sale/flat/261432591
53	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 24	3	1/3	72,5	3 200 000	44 138	1 этаж высоко, очень теплая, полы ламинат, паркет, потолки натяжные и подвесные, сделана перепланировка документы оформлены, три шкафа купе, встроенная кухня, ванна комната большая с душевой и ванной, стоят счетчики. Все двери из натурального дерева. Действующий камин из натурального камня, окна стеклопакеты, хороший ремонт. В квартире два сейфа- один для оружия, второй встроен в шкаф купе. В шаговой доступности школа, два детских сада, магазины- Пятерочка и Магнит. 13 фото	+79587188837	https://www.cian.ru/sale/flat/218144474
54	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 116	3	1/9, Кирпичный	61	3 200 000	52 459	В квартире полностью поменяна проводка. Стеклопакеты пол ламинат, потолки натяжные. При продаже в квартире остаётся мебель частично, кухонный гарнитур со всем кроме посудомоечной машины (возможно) телевизоры во всех комнатах . Вообще много чего останется новому владельцу. Квартира находится в ипотеке., 12 фото	+79222045144	https://www.cian.ru/sale/flat/254675307
55	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 101	3	5/9, Кирпичный	64,7	3 500 000	54 096	Один хозяин с момента сдачи дома (2001 г.). Дом кирпичный. Квартира на 5 этаже, с домофоном, лифт, металлическая дверь на 4 квартиры, мусоропровод на лестничной клетке. ~~Все окна пластиковые. Полжиз застекленная (пластик) и большой балкон с пластиковым остеклением на обе~~	+79587032128, +79587032207	https://www.cian.ru/sale/flat/258316250
56	Свердловская область, Лесной, улица Пушкина, 34	3	1/2, Блочный	84	3 600 000	42 857	Продается хорошая, теплая квартира. В связи с переездом в другой город. Все вопросы можно задать по телефону 89996375256 или в ватсап. Собственник., 9 фото	+79587188739	https://www.cian.ru/sale/flat/261982474
57	Свердловская область, Лесной, улица Мира, 2А	3	2/9, Кирпичный	80	4 170 000	52 125	Продам квартиру после нового ремонта. Вся мебель и техника остаётся в квартире по договорённости. Квартира очень светлая, чистая, освященная. Перепланировка оформлена официально (переделана из 4ех комнатной в 3ех комнатную с большой гостиной и спальней)	+79587033524	https://www.cian.ru/sale/flat/263740407
58	Свердловская область, Лесной, улица Кирова, 50	3	3/5, Кирпичный	66	2 200 000	33 333	Продам чистую, светлую, теплую 3-х комнатную квартиру. В квартире два застекленных балкона, санузел раздельный. В квартире остается кухня, кухонный уголок. Есть два встроенных шкафа. Одна комната сделана под детскую. (она без балкона). Окна в детской и кухне пластиковые, в комнатах где балконы нет. Квартира не залоговая, чистая продажа, возможно ипотека, в том числе и военная. Дом кирпичный, все рядом. (по прописке попадете в хорошие садики и школу). Польззлы очень светлые, теплые, так как в них	+79012495879	https://www.cian.ru/sale/flat/262539701

59	Свердловская область, Лесной, Коммунистический проспект, 7В	4	1/2, Деревянный	71,7	950 000	13 250	Продаю 4-х комнатную квартиру в военном городке. Квартира очень тёплая. 2-е комнаты отдельные и 2-комнаты смежные. Потолки 2,75м . Район спальный, тихий. Рядом с домом детская площадка. Требуется ремонт. Торг., 2 фото	+79587191051	https://www.cian.ru/sale/flat/245927580
60	Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 101	4	1/7, Кирпичный	75,8	2 700 000	35 620	Продаю квартиру в новом районе, состоящую из четырех комнат. Плюсы: удобное расположение, две минуты ходьбы до остановки, доброжелательные соседи, большая стоянка для автомобилей, окна квартиры выходят, как на улицу, так и на дворовую территорию. Рядом располагается детский сад и школа, кроме того, в 10 минутах пешком находится детская поликлиника. Идеальна для семьи с разнополыми детьми. С момента сдачи квартиры проживала одна семья. Квартиру можно перевести в нежилой фонд так как	+79012496046	https://www.cian.ru/sale/flat/257920372
61	Свердловская область, Лесной	4	5/9, Кирпичный	75,7	3 500 000	46 235	Квартира находится в хорошем районе:во дворе есть детская и спортивная площадка.в шаговой доступности детский сад,школа,магазины и остановки общественного транспорта. В комнате с выходом на лоджию и в другой комнате установлен стеклопакет,окна выходят на обе стороны дома,лоджия застекленная выходит на солнечную сторону,на входе в подъезд стоит домофон.Санузел раздельный плита газовая	+79826410126	https://www.cian.ru/sale/flat/261432800
Минимальное значение:				26,90	650 000	11 667			
Максимальное значение:				84,00	4 170 000	54 559			
Среднее значение:				53,70	1 980 623	36 549			

В результате анализа представленных к продаже объектов жилого назначения, расположенных по адресу: Свердловская область, город Лесной, установлено, что стоимость и площадь объектов с заданными характеристиками находится в следующих интервалах:

1. *Стоимости объектов предлагаемых к продаже находятся в диапазоне от 11 667 до 54 559 руб./кв.м. Среднее значение стоимости составляет 36 549 руб./кв.м.*
2. *Общая площадь объектов предлагаемых к продаже находится в диапазоне от 26,9 кв.м. до 84,0 кв.м.*

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов жилого назначения будут выбраны аналоги из представленных в вышеприведенной таблице.

Анализ достаточности объема исследования

С использованием имеющейся совокупности данных предложений по продаже объектов недвижимости, можно объективно рассчитать рыночную стоимость.

Данная информация считается достаточной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Используемая информация, выявленная на дату оценки в независимых открытых источниках, позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объектов-аналогов.

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

Рынок жилой недвижимости г. Лесной можно охарактеризовать как не активный, что отражается на сроке экспозиции объектов и динамике стоимости недвижимости.

По состоянию на дату оценки на рынке представлено 61 предложение о продаже. Средняя стоимость квадратного метра жилых объектов в городе Лесном составляет 36 549 руб., диапазон цен составляет от 11 667 до 54 559 руб./кв.м.

Такой значительный разброс цен обусловлен, с одной стороны, низким качеством представленных к продаже объектов, расположением на окраине пояса и иных "негативных" показателях и, с другой стороны, хорошим состоянием объекта, его удобным расположением и иных факторах, в том числе "завышенных" ожиданиях продавцов.

5. Описание объектов оценки.

5.1. Описание месторасположения объектов оценки.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на территории города Лесной Свердловской области.

Ниже представлено описание местоположения объектов оценки установленное на основании данных сайта "Народная энциклопедия "Википедия" (ссылка на сайт: <https://ru.wikipedia.org/>).

Лесной (ранее Свердловск-45) — город (ЗАТО) в Свердловской области России, административный центр городского округа «Город Лесной». Расположен на восточном склоне Среднего Урала, в 210 км (245 км по автодороге) к северу от Екатеринбурга, на берегу Нижнетуринского пруда, рядом с городом Нижняя Тура и в 2 км от одноимённой железнодорожной станции.

19 июня 1947 года вышло Постановление Совета Министров СССР о создании завода № 814 по электромагнитному разделению изотопов урана (директор Д. Е. Васильев, научный руководитель Л. А. Арцимович). Завод также назывался Базой № 9.

В июле 1947 года специальная правительственная комиссия одобрила предложение о строительстве этого завода и поселка при нём северо-западнее населённого пункта Нижняя Тура.

К началу 1950 года был смонтирован магнит высотой около 21 метра и весом около 3 тысяч тонн, с двадцатью разделительными камерами, расположенными в зазорах сердечника электромагнита на пяти этажах. В декабре 1950 г. завод выдал первую продукцию — изотоп урана-235. 15 сентября 1951 года Постановлением Совета Министров СССР № 3506-1628сс/оп было намечено изменить профиль предприятия. На его базе основали завод по серийному изготовлению атомных бомб, производительностью 60 единиц в год. Предприятие получило наименование Государственный союзный завод № 418. Директором был назначен А. Я. Мальский, ранее возглавлявший опытный завод № 2 при КБ-11 в Арзамасе-16 (Саров).

В 1962 году Указом Президиума Верховного Совета СССР за успешное выполнение заданий правительства по выпуску специальных изделий завод награждён орденом Ленина. В 1967 году предприятию дали новое имя — завод «Электрохимприбор». С января 1976 года преобразовано в комбинат «Электрохимприбор». В 1983 году Указом Президиума Верховного Совета СССР за создание и освоение новой техники предприятие удостоено ордена Октябрьской Революции.

В 1954 году посёлок обрел статус города и стал именоваться Свердловском-45. В 1994 году распоряжением Правительства РФ № 3-р получил название Лесной. В 1996 году после присоединения нескольких прилегающих селений стал центром муниципального образования «Город Лесной». В 2006 году переименован в городской округ «Город Лесной». 3 июля 2006 года на комбинате «Электрохимприбор» произошло возгорание 13 брикетов стружки урана-238 (т. н. обеднённого урана).



<https://ru.wikipedia.org/wiki>

Расположение г. Лесной на территории Свердловской области и расположение оцениваемых объектов на территории города Лесной представлено на рисунках №1 и №2.

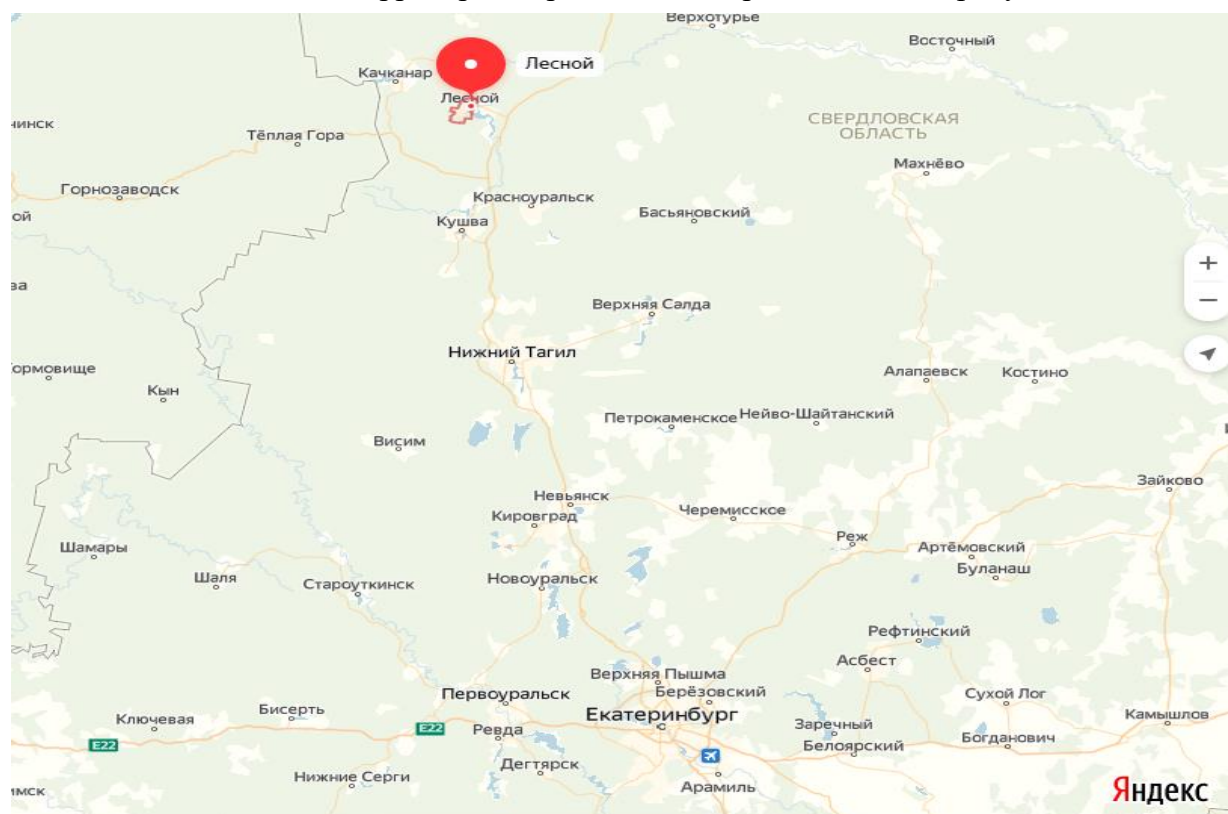


Рисунок 1. Расположение г. Лесной на карте Свердловской области (Источник: Яндекс-Карты, <https://maps.yandex.ru/>).

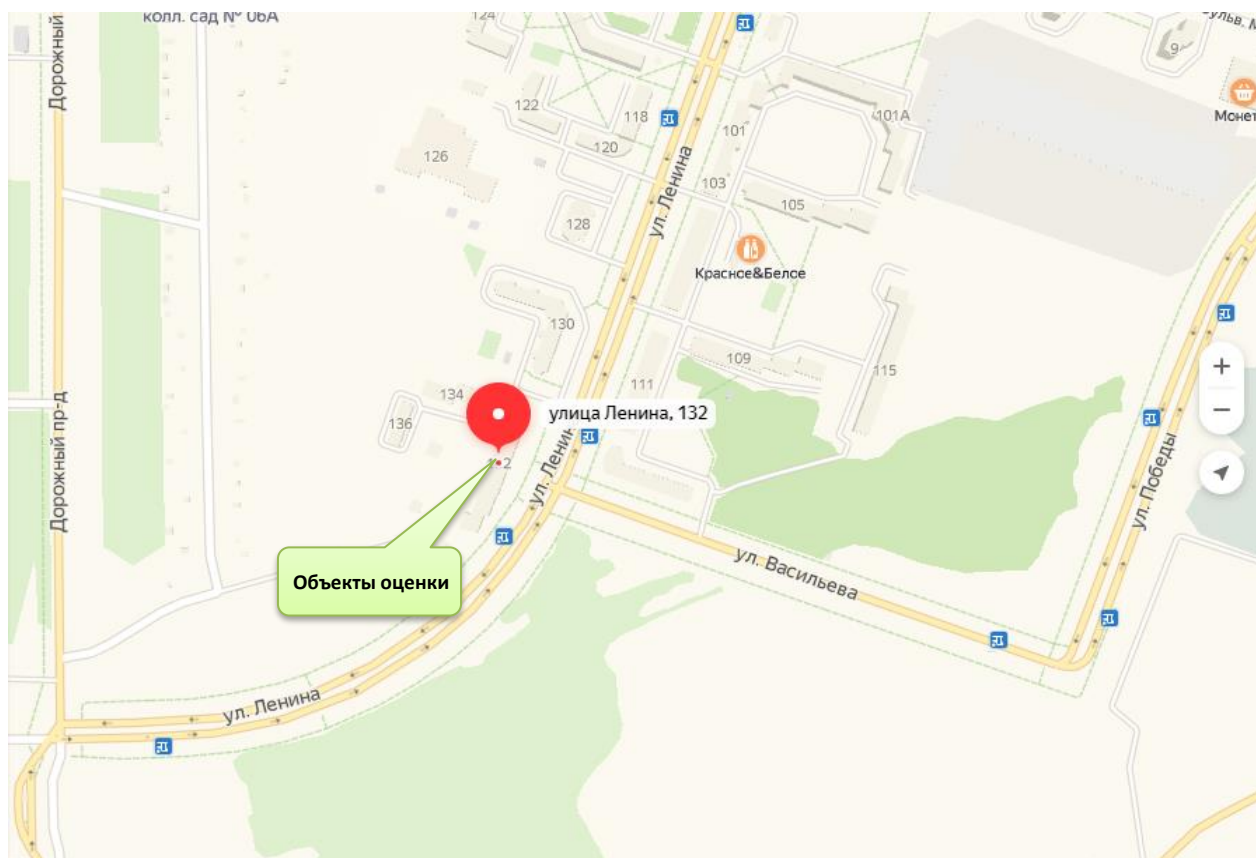


Рисунок №2. Расположение объекта оценки в микрорайоне в формате картографического изображения (Источник: <https://maps.yandex.ru/>).

Таблица №3. Описание местоположения объектов оценки.

Местонахождение объекта:	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132
Удаленность от г. Екатеринбурга:	239,3 км
Расстояние до остановки общественного транспорта:	200 м.
Экологическая обстановка:	хорошая
<i>Ближайшее окружение</i>	
Типичное использование окружения:	Жилая застройка
Основной тип застройки:	жилые дома различных годов постройки и планировки
Основной тип зданий:	монолит, кирпич, панели, блоки
Качество застройки:	Дома 1960-2019 годов постройки
Полнота застройки:	40-60%
Этажность застройки:	3-14 этажей
Социальная инфраструктура:	Развитая. Продуктовые магазины, школа, дет.сад и др.
Объекты повышенной опасности:	Отсутствуют
Благоустройство территории:	Зеленые насаждения, асфальтовые тротуары, фонарное освещение, детская площадка

5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Ниже, в таблице №4 представлено описание правового положения объектов оценки, представленное на основании правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты недвижимости, предоставленные Заказчиком (см. Приложения к настоящему Отчету №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года).

Таблица №4. Описание правового положения объектов оценки.

№ п/п	Объект права	Адрес расположения	Субъект права	Вид права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права
1	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 1	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2673-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435135 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
2	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 9	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2681-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435247 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
3	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 11	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2683-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435840 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
4	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 13	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2685-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435833 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
5	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 15	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2687-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435727 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
6	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 17	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2689-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436353 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

7	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 21	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2693-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435736 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
8	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 23	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2695-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435885 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
9	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 25	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2697-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435893 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
10	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 32	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2704-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435882 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
11	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 34	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2706-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436059 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
12	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 38	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2710-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436053 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
13	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 42	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2714-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436136 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

14	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 45	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2717-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436129 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
15	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 47	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2719-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436211 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
16	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 50	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2722-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436213 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
17	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 51	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2723-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436342 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
18	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 54	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2726-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436370 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
19	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 57	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2729-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436373 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
20	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2730	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 58	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2730-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436412 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

21	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2731	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 59	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2731-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436380 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
22	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2739	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 67	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2739-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436379 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
23	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2742	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 70	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2742-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436517 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
24	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2743	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 71	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2743-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436510 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
25	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2747	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 75	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2747-66/034/2017-1 от 04.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436886 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
26	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2750	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 78	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2750-66/034/2017-1 от 04.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436869 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
27	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2755	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 83	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2755-66/034/2017-1 от 04.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436883 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

28	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2758	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 86	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2758-66/034/2017-1 от 04.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436882 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
29	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2763	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 91	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2763-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436873 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
30	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2766	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 94	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2766-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437030 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
31	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2771	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 99	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2771-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437040 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
32	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2774	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 102	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2774-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437050 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
33	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2775	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 103	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2775-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437134 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
34	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2782	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 110	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2782-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437138 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

35	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2786	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 114	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2786-66/034/2017-1 от 19.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437127 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
36	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 36,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2788	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 116	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2788-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437244 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
37	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2790	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 118	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2790-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437241 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
38	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 119	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2791-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437634 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
39	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 123	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2795-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437639 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
40	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 126	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2798-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438938 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
41	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 127	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2799-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437638 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

42	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 131	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2803-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437883 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
43	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 134	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2806-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437916 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
44	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 135	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2807-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438002 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
45	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 139	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2811-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438026 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
46	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 142	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2814-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93437999 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
47	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 147	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2819-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438068 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
48	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 150	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2822-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438360 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

49	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 151	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2823-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438527 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
50	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 152	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2824-66/034/2017-1 от 03.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438948 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
51	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 162	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2834-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438831 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
52	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 167	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2839-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438774 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
53	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 179	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2851-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438786 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
54	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 184	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2856-66/034/2017-1 от 04.07.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438980 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
55	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 188	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2860-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439198 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

56	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 192	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2864-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439231 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
57	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 196	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2868-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439228 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
58	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 200	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2872-66/034/2017-1 от 30.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439314 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
59	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 204	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2876-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439317 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
60	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 206	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2878-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93432878 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона
61	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 208	ООО "Строй Сити", ИНН 6609011063	№ 66:54:0101005:2880-66/034/2017-1 от 29.06.2017 (собственность)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439544 от 26.07.2021г.	Запрещение регистрации Ипотека в силу закона

Таблица №5. Описание многоквартирного жилого дома, в котором расположен объект оценки.

Наименование:	Описание:	Источник информации:
Текущее использование:	Многokвартирный жилой дом	Источник информации: Информация, размещенная на сайте Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru); Фотографии объекта оценки
Год постройки:	2017	
Этажность	8, 9, 12	
Техническое состояние:	пригодное для проживания	
Фундаменты:	нет данных	
Стены:	монолит	
Перекрытия:	железобетонные	
Санитарные и электротехнические устройства:	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, центральное отопление	
Износ на дату оценки*	3,2%	Расчет представлен ниже

Физический износ для здания рассчитан в соответствии с Методом хронологического возраста. Согласно методу хронологического возраста физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации). Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% \quad (1)$$

где $Вх$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
 $Всс$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Хронологический возраст здания на дату оценки составляет: (2021 г. - 2017 г.) = 4 года.

Нормативный срок определен на основании «Средних нормативных сроков службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР от 28.02.1972г. № 9.17. Для объекта оценки нормативный срок эксплуатации составляет 125 лет.

Жилые здания	
Здания каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (кирпичные); перекрытия железобетонные	140
Здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	125
Здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, крупноблочные и крупнопанельные, смешанные (деревянные и железобетонные)	100
Здания деревянные рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия деревянные	60
Здания сборно-щитовые, каркасные и фахверковые; фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах; стены каркасные, перекрытия деревянные	30
Здания глинобитные, сырцовые и саманные на деревянных столбах или бутовых столбах; перекрытия деревянные	20
Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15

Таким образом, физический износ здания составит: $(4/125) \times 100 = 3,2\%$

Ниже, в таблице №6, представлено описание объектов оценки:

Таблица №6. Описание объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес расположения	Назначение объекта	Текущее использование объекта	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.	Площадь кухни, кв.м.	Высота потолков, м.	Информация о перепланировке
1	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 1	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
2	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 9	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
3	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 11	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	41,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
4	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 13	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
5	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 15	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	41,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
6	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 17	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
7	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 21	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

8	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 23	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	41,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
9	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 25	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
10	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 32	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	65,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
11	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 34	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	3	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
12	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 38	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
13	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 42	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
14	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 45	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	68,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
15	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 47	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
16	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 50	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

17	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 51	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
18	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 54	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
19	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 57	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	68,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
20	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2730	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 58	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
21	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2731	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 59	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
22	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2739	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 67	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
23	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2742	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 70	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	3	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
24	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2743	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 71	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	3	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
25	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2747	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 75	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	3	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

26	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2750	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 78	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
27	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2755	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 83	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
28	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2758	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 86	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
29	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2763	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 91	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
30	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2766	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 94	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
31	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2771	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 99	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
32	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2774	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 102	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
33	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2775	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 103	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
34	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2782	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 110	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

35	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2786	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 114	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
36	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 36,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2788	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 116	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	36,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
37	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2790	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 118	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
38	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 119	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
39	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 123	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
40	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 126	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	10	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
41	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 127	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	10	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
42	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 131	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	10	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
43	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 134	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	11	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

44	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 135	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	11	51,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
45	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 139	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	11	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
46	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 142	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	12	56,9	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
47	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 147	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	12	57,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
48	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 150	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
49	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 151	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
50	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 152	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	65,8	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
51	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 162	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
52	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 167	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

53	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 179	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	9	55,4	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
54	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 184	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	2	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
55	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 188	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	3	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
56	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 192	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	4	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
57	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 196	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	5	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
58	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 200	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	6	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
59	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 204	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	7	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
60	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 206	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	41,3	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
61	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, кв. 208	жилое	на дату оценки не эксплуатируется, т.к. не имеет отделочных работ	8	41,2	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Перечень отделки помещений:	
1. комната, кухня, коридор:	пол - бетонная стяжка; стены - без отделки; потолок - без отделки
2. санузел:	пол - бетонная стяжка; стены - без отделки; потолок - без отделки
3. лоджии (балкон):	лоджия
4. наличие электроразводки:	имеется скрытая электропроводка
5. наличие унитаза, раковины, крана в санузле	установлено отечественное сантехническое оборудование
6. Входная дверь:	металлическая
7. Горячее и холодное водоснабжение:	предусмотрено
8. Газовая (электро) плита	предусмотрена электро плита
9. Состояние объекта на дату оценки:	черновая отделка

Источник информации: правоустанавливающие документы на объекты, данные сайта "Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Источник информации: на основании данных фотографий предоставленных Заказчиком.

Копии документов, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, представлены в Таблице №7.

Таблица №7. Перечень документов представленных для проведения оценки

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435135 от 26.07.2021г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435247 от 26.07.2021г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435840 от 26.07.2021г.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435833 от 26.07.2021г.
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435727 от 26.07.2021г.
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436353 от 26.07.2021г.
7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435736 от 26.07.2021г.
8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435885 от 26.07.2021г.
9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435893 от 26.07.2021г.
10	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435882 от 26.07.2021г.
11	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93436059 от 26.07.2021г.

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

58	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439314 от 26.07.2021г.
59	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439317 от 26.07.2021г.
60	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93432878 от 26.07.2021г.
61	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439544 от 26.07.2021г.
62	Акт комиссионного обследования (осмотра) жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: 624202, Свердловская область, городской округ "Город Лесной", г.Лесной, ул.Ленина, д.132, от 02.09.2021г.

Из вышеуказанных источников Оценщиком установлены количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

Осмотр имущества подлежащего оценке, Оценщиком по состоянию на дату оценки не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком и представлены в приложениях к настоящему Отчету - Акте комиссионного обследования (осмотра) жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: 624202, Свердловская область, городской округ "Город Лесной", г.Лесной, ул.Ленина, д.132, от 02.09.2021г.

6. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как использование объекта оценки с отдачей, с непременным условием физической возможности, законодательного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Решение задачи наиболее эффективного использования заключается в том, чтобы определить такой вариант использования объекта, который обеспечит ему остаточную стоимость и доход собственнику.

При определении вариантов эффективного использования объектов применены четыре основных критерия анализа:

- 1) **физическая осуществимость** - физическая возможность возведения или переоборудования строения с целью оптимального использования;
- 2) **юридическая допустимость** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;
- 3) **финансовая обеспеченность** - порядок использования объекта должен обеспечить доход собственнику объекта с точки зрения окупаемости;
- 4) **максимальная продуктивность** – обеспечения стоимости и доходности недвижимости.

Оцениваемые объекты, в соответствии с представленными документами являются жилыми объектами.

Сравнительные предпочтения для оцениваемых объектов, могут быть определены следующим образом:

Использование помещений как торгового: факт расположения объекта оценки , юридически и физически не допускает использование помещения как торгового, так как помещения находятся на средних этажах жилого многоквартирного дома, что не позволяет осуществлять в нем торговую деятельность.

Использование помещений в качестве офисных: физически и финансово осуществимо. Объекты оценки расположены на средних и крайних этажах многоквартирного жилого дома. Но, размещение офисных помещений с посещением посторонних лиц доставит неудобства как соседям, так и самим посетителям офиса. Использование оцениваемых жилых помещений в качестве офисных помещений не рассматривается.

Использование помещений как производственных: расположение объекта оценки в жилом здании накладывает большие ограничения на возможные варианты его использования. Например, недопустимо использование помещений для организации производств, технологический процесс которых, так или иначе, связан с повышенным уровнем шума, вибрации, вредных выбросов, пожароопасности. Для использования оцениваемых помещений в качестве производственных, необходимо провести ряд согласовательных и перепланировочных работ, что повлечет за собой значительные материальные затраты. Таким образом, данный вид использования не является физически осуществимым для многих видов производства, не является юридически допустимым в текущем состоянии, не является максимально эффективным сравнительно с иными видами использования объекта оценки.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его текущее использование в качестве жилых помещений.

7. Определение рыночной стоимости объектов оценки.

В соответствии с действующим законодательством Оценщик при проведении оценки обязан использовать *затратный, сравнительный и доходный подходы* к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить полученную стоимость к рыночной.

Затратный подход

Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна восстановительной стоимости за вычетом накопленного износа, к результату добавляется стоимость земельного участка.

В стоимость затрат входят прибыль строительной организации и инвестора.

Износ понимается как общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет суммы затрат на возведение новых аналогичных объектов для определения восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа строения.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости строения.

Расчет стоимости затратным подходом рассматривается как стоимость воспроизводства в современных условиях точно такого же объекта или стоимость замещения нового аналогичного объекта, максимально близкого к рассматриваемому по своим характеристикам и функциональному назначению.

Доходный подход

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объектов недвижимости и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что стоимость объектов недвижимости на дату оценки - есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет. Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду объектов недвижимости).

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике, как отечественной, так и зарубежной, принято использовать девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в процессе оценки:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи, сдачи в аренду.
4. Состояние рынка.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.
8. Использование.
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

После проведения анализа возможности использования подходов и методов был сделан следующий вывод:

Затратный подход

Представленные к оценке объекты являются встроенными помещениями. Определение доли затрат для оцениваемых квартир в общей стоимости строительства многоквартирного жилого дома приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, определение рыночной стоимости квартир для целей настоящего отчета затратным подходом является нецелесообразным, в силу того, что он не отражает реальной стоимости сложившейся на рынке данных объектов. *Затратный подход для определения рыночной стоимости объекта в настоящем отчете не применяется.*

Доходный подход

Представленные к оценке жилые помещения не являются коммерческими объектами, а предназначены для личного использования в качестве жилых квартир.

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать объект, с учетом параметров, определяемых экспертно (такие, как ставка капитализации, потери от простоя и др.), снижают достоверность расчетов, проводимых в рамках доходного подхода.

Учитывая вышеизложенное, *доходный подход в рамках данного отчета не применяется.*

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии с ФСО, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

В целом, сравнительный подход применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать несколько (минимум 3) объектов-аналогов, идентичных по техническим характеристикам с объектом оценки, и в отношении которых будет известна стоимость. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

Оцениваемые объекты являются жилыми помещениями, расположенными в многоквартирном жилом доме. На дату оценки, на рынке недвижимости города Лесной, выявлено достаточно объектов недвижимости сопоставимых с оцениваемыми по основным характеристикам, ввиду чего, для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, сравнительный подход применяем.

7.1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемых объектов с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках купли-продажи объектов, близких по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно или выставленные на продажу;
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом;
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

К оценке представлено недвижимое имущество жилого назначения, принадлежащее на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенное по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Этаж расположения	Диапазон площадей
1	Однокомнатные квартиры	средние этажи	от 36,3 до 41,3
		крайние этажи	от 36,3 до 41,3
2	Двухкомнатные квартиры	средние этажи	от 51,8 до 57,3
		крайние этажи	от 51,8 до 57,3
3	Трехкомнатные квартиры	средние этажи	от 65,8 до 68,2
		крайние этажи	от 65,8 до 68,2

Ввиду того, что оцениваемые объекты недвижимости имеют различное количество комнат, группы аналогов подбирались отдельно для каждого типа объектов, в зависимости от количества комнат.

В качестве удельного показателя стоимости объекта принята средняя стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения.

При выборе объектов-аналогов, Оценщик учитывал следующие основные критерии, по которым в дальнейшем производилось сравнение аналогов с объектом оценки:

№ п/п	Наименование основного критерия	Описание основного критерия
1	Местоположение	В качестве объектов - аналогов подбираются предложения по продаже объектов расположенных на территории города Лесной Свердловской области
2	Функциональное назначение объекта	В качестве аналогов подбираются объекты жилого назначения одно- двух- трех- комнатные, сопоставимые с объектами оценки
3	Площадь объекта	В качестве аналогов подбираются объекты имеющие общую площадь сопоставимую с объектами оценки, в случае отличия площадей применяется поправочный коэффициент
4	Тип объекта	В рамках настоящего расчета рассматриваются аналоги представленные встроенными помещениями жилого назначения, расположенными на различных этажах многоэтажных жилых домов
5	Состояние объектов	В качестве объектов - аналогов подбираются объекты имеющие хорошее состояние. Учитывая то, что достоверно установить состояние объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, состояние объектов принимается на основании данных продавцов.
6	Уровень отделки	В рамках настоящего расчета рассматриваются аналоги имеющие улучшенную отделку, выполненную с применением современных материалов и технологий. Учитывая то, что достоверно установить уровень отделки объектов-аналогов Оценщику не представляется возможным, уровень отделки объектов принимается на основании данных продавцов.

В качестве источника информации об объектах недвижимости представленных к продаже, была использована информация следующего информационного портала:

1. Информационный портал "ЦИАН" (ссылка: www.cian.ru).

Расчет, с учетом подобранных объектов-аналогов и поправочных коэффициентов, учитывающих отличительные характеристики, представлен в *таблицах №8, 9, 10, 11, 12, 13.*

Таблица № 8. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в однокомнатных квартирах на средних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Белинского, 20	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 47	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 34	Свердловская область, г. Лесной, ул. Кирова, 62
2	Объект	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 36,3 до 41,3	31,00	31,00	33,00	34,00
4	Количество комнат:	1	1-к. квартира, 31 м², 3/4 эт. Этаж: 3 из 4 Количество комнат: 1 Общая площадь: 31 м² Жилая площадь: 18 м² Площадь кухни: 6 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: блочный	1-к. квартира, 31 м², 5/5 эт. Этаж: 5 из 5 Количество комнат: 1 Общая площадь: 31 м² Жилая площадь: 25 м² Площадь кухни: 6 м² Балкон или лоджия: нет ТЕПЛАЯ,СВЕТЛАЯ. РЕМОНТ хороший Тип дома: кирпичный	1-к. квартира, 33 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 1 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 33 м² Жилая площадь: 18 м² Санузел: совмещенный Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный	1-к. квартира, 34 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 1 Общая площадь: 34 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: нет Вид из окон: на улицу Тип дома: кирпичный
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	средние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка				
13	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k_kvartira_31m_34et_1516385468	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k_kvartira_31m_55et_977977334	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k_kvartira_33m_25et_2179244861	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k_kvartira_34m_25et_2169911459
15	Стоимость объекта, руб.		1 290 000	1 300 000	1 530 000	1 500 000
16	Стоимость 1кв. м.		41 612,90	41 935,48	46 363,64	44 117,65
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 612,90	41 935,48	46 363,64	44 117,65
19	Корректировка на материал стен, %		8,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	40 258,06	44 509,09	42 352,94
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	40 258,06	44 509,09	42 352,94
23	Корректировка на этаж, %		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	42 270,97	44 509,09	42 352,94
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	42 270,97	44 509,09	42 352,94
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		39 286,94	36 615,97	38 854,09	36 697,94
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		36 065,41	33 613,46	35 668,06	33 688,71
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		34 758,91			

Таблица № 9. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в однокомнатных квартирах на последних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Белинского, 20	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 47	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 34	Свердловская область, г. Лесной, ул. Кирова, 62
2	Объект	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 36,3 до 41,3	31,00	31,00	33,00	34,00
4	Количество комнат:	1	1-к. квартира, 31 м², 3/4 эт. Этаж: 3 из 4 Количество комнат: 1 Общая площадь: 31 м² Жилая площадь: 18 м² Площадь кухни: 6 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: блочный	1-к. квартира, 31 м², 5/5 эт. Этаж: 5 из 5 Количество комнат: 1 Общая площадь: 31 м² Жилая площадь: 25 м² Площадь кухни: 6 м² Балкон или лоджия: нет ТЕПЛАЯ,СВЕТЛАЯ. РЕМОНТ хороший Тип дома: кирпичный	1-к. квартира, 33 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 1 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 33 м² Жилая площадь: 18 м² Санузел: совмещенный Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный	1-к. квартира, 34 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 1 Общая площадь: 34 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: нет Вид из окон: на улицу Тип дома: кирпичный
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	последние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка				
13	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k._kvartira_31m_34et._1516385468	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k._kvartira_31m_55et._977977334	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k._kvartira_33m_25et._2179244861	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/1-k._kvartira_34m_25et._2169911459
15	Стоимость объекта, руб.		1 290 000	1 300 000	1 530 000	1 500 000
16	Стоимость 1кв. м.		41 612,90	41 935,48	46 363,64	44 117,65
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 612,90	41 935,48	46 363,64	44 117,65
19	Корректировка на материал стен, %		8,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	40 258,06	44 509,09	42 352,94
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		44 941,94	40 258,06	44 509,09	42 352,94
23	Корректировка на этаж, %		-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42 694,84	40 258,06	42 283,64	40 235,29
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		42 694,84	40 258,06	42 283,64	40 235,29
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		37 039,84	34 603,06	36 628,64	34 580,29
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		34 002,57	31 765,61	33 625,09	31 744,71
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		32 784,50			

Таблица № 10. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в двухкомнатных квартирах на средних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 46	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 95	Свердловская область, г. Лесной, ул. Васильева, 1	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 46
2	Объект	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 51,8 до 57,3	50,60	50,30	62,00	52,00
4	Количество комнат:	2	2-к. квартира, 50,6 м², 3/5 эт. Этаж: 3 из 5 Количество комнат: 2 Тип комнат: смежные Общая площадь: 50.6 м² Площадь кухни: 7.5 м² Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	2-к. квартира, 50,3 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 2 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 50.3 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	2-к. квартира, 62 м², 1/9 эт. Этаж: 1 из 9 Количество комнат: 2 Общая площадь: 62 м² Площадь кухни: 10 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный	2-комн. квартира, 52 м², 3/5 эт. Продается двухкомнатная квартира улучшенной планировки. Сделан хороший ремонт. Окна пластик, двери натуральное дерево, стоят счетчики приборов учета. В шаговой доступности магазины, школа, садик. Тип дома Кирпичный Тип перекрытий Железобетонные
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	средние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка				
13	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnov/kvartiry/2-k_kvartira_506m_35et_2206488375	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnov/kvartiry/2-k_kvartira_503m_25et_2160468992	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnov/kvartiry/2-k_kvartira_62m_19et_1837737322	https://ekb.cian.ru/sale/flat/263421337/
15	Стоимость объекта, руб.		2 500 000	2 100 000	2 600 000	2 300 000
16	Стоимость 1кв. м.		49 407,11	41 749,50	41 935,48	44 230,77
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49 407,11	41 749,50	41 935,48	44 230,77
19	Корректировка на материал стен, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	40 258,06	42 461,54
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	40 258,06	42 461,54
23	Корректировка на этаж, %		0,00%	0,00%	8,00%	0,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	43 478,71	42 461,54
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	43 478,71	42 461,54
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 775,83	34 424,52	37 823,71	36 806,54
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 350,21	31 601,71	34 722,17	33 788,40
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		34 615,62			

Таблица № 11. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в двухкомнатных квартирах на последних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 46	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 95	Свердловская область, г. Лесной, ул. Васильева, 1	Свердловская область, г. Лесной, ул. Мира, 46
2	Объект	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 51,8 до 57,3	50,60	50,30	62,00	52,00
4	Количество комнат:	2	2-к. квартира, 50,6 м², 3/5 эт. Этаж: 3 из 5 Количество комнат: 2 Тип комнат: смежные Общая площадь: 50.6 м² Площадь кухни: 7.5 м² Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	2-к. квартира, 50,3 м², 2/5 эт. Этаж: 2 из 5 Количество комнат: 2 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 50.3 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	2-к. квартира, 62 м², 1/9 эт. Этаж: 1 из 9 Количество комнат: 2 Общая площадь: 62 м² Площадь кухни: 10 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный	2-комн. квартира, 52 м², 3/5 эт. Продается двухкомнатная квартира улучшенной планировки. Сделан хороший ремонт. Окна пластик, двери натуральное дерево, стоят счетчики приборов учета. В шаговой доступности магазины, школа, садик. Тип дома Кирпичный Тип перекрытий Железобетонные
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	последние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка				
13	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/2-k_kvartira_506m_35et_2206488375	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/2-k_kvartira_503m_25et_2160468992	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/2-k_kvartira_62m_19et_1837737322	https://ekb.cian.ru/sale/fla/263421337/
15	Стоимость объекта, руб.		2 500 000	2 100 000	2 600 000	2 300 000
16	Стоимость 1кв. м.		49 407,11	41 749,50	41 935,48	44 230,77
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		49 407,11	41 749,50	41 935,48	44 230,77
19	Корректировка на материал стен, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	40 258,06	42 461,54
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		47 430,83	40 079,52	40 258,06	42 461,54
23	Корректировка на этаж, %		-5,00%	-5,00%	2,00%	-5,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		45 059,29	38 075,55	41 063,23	40 338,46
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		45 059,29	38 075,55	41 063,23	40 338,46
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		39 404,29	32 420,55	35 408,23	34 683,46
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		36 173,14	29 762,06	32 504,75	31 839,42
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		32 569,84			

Таблица № 12. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в трехкомнатных квартирах на средних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Энгельса, 4А	Свердловская область, г. Лесной, б-р Мальского, 9	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 96	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 96
2	Объект	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 65,8 до 68,2	69,40	67,70	77,00	79,00
4	Количество комнат:	3	3-к. квартира, 69,4 м², 1/5 эт. Количество комнат: 3 Общая площадь: 69.4 м² Жилая площадь: 48.2 м² Площадь кухни: 7.3 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 67,7 м², 8/12 эт. Этаж: 8 из 12 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 67.7 м² Балкон или лоджия: лоджия Тип дома: кирпичный Пассажирский лифт: 1 Грузовой лифт: 1 Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 77 м², 9/9 эт. Этаж: 9 из 9 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 77 м² Жилая площадь: 77 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный Пассажирский лифт: 1 Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 79 м², 8/9 эт. Этаж: 8 из 9 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 79 м² Жилая площадь: 50.4 м² Площадь кухни: 10 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Тип дома: кирпичный
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	средние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
13	Оцениваемые права	право собственности				
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k._kvartira_694m_15et._2011690720	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k._kvartira_677m_812et._844655649	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k._kvartira_77m_99et._2114231912	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k._kvartira_79m_89et._2192078213
15	Стоимость объекта, руб.		2 800 000	3 100 000	3 500 000	3 100 000
16	Стоимость 1кв. м.		40 345,82	45 790,25	45 454,55	39 240,51
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		40 345,82	45 790,25	45 454,55	39 240,51
19	Корректировка на материал стен, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 731,99	43 958,64	43 636,36	37 670,89
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 731,99	43 958,64	43 636,36	37 670,89
23	Корректировка на этаж, %		8,00%	0,00%	5,00%	0,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 830,55	43 958,64	45 818,18	37 670,89
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 830,55	43 958,64	45 818,18	37 670,89
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		36 175,55	38 303,64	40 163,18	32 015,89
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 209,15	35 162,74	36 869,80	29 390,58
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		33 658,07			

Таблица № 13. Расчет стоимости 1 кв. м. площадей жилого назначения в трехкомнатных квартирах на последних этажах

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	РФ, Свердловская область, Лесной, улица Ленина, 132	Свердловская область, г. Лесной, ул. Энгельса, 4А	Свердловская область, г. Лесной, б-р Мальского, 9	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 96	Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, 96
2	Объект	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира
3	Площадь общая, кв.м.	от 65,8 до 68,2	69,40	67,70	77,00	79,00
4	Количество комнат:	3	3-к. квартира, 69,4 м², 1/5 эт. Количество комнат: 3 Общая площадь: 69.4 м² Жилая площадь: 48.2 м² Площадь кухни: 7.3 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Балкон или лоджия: лоджия Вид из окон: во двор Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 67,7 м², 8/12 эт. Этаж: 8 из 12 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 67.7 м² Балкон или лоджия: лоджия Тип дома: кирпичный Пассажирский лифт: 1 Грузовой лифт: 1 Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 77 м², 9/9 эт. Этаж: 9 из 9 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 77 м² Жилая площадь: 77 м² Балкон или лоджия: балкон Тип дома: кирпичный Пассажирский лифт: 1 Тип дома: кирпичный	3-к. квартира, 79 м², 8/9 эт. Этаж: 8 из 9 Количество комнат: 3 Тип комнат: изолированные Общая площадь: 79 м² Жилая площадь: 50.4 м² Площадь кухни: 10 м² Ремонт: косметический Санузел: раздельный Тип дома: кирпичный
5	Площадь жилая, кв.м.	нет данных				
6	Площадь кухни, кв.м.	нет данных				
7	Год постройки:	2017				
8	Материал стен:	Монолит				
9	Этаж / этажность:	последние этажи				
10	Балкон / лоджия:	Лоджия				
11	Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-				
12	Отделка	Черновая отделка				
13	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
14	Источник информации		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k_kvartira_694m_15et_2011690720	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k_kvartira_677m_812et_844655649	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k_kvartira_77m_99et_2114231912	https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_lesnoy/kvartiry/3-k_kvartira_79m_89et_2192078213
15	Стоимость объекта, руб.		2 800 000	3 100 000	3 500 000	3 100 000
16	Стоимость 1кв. м.		40 345,82	45 790,25	45 454,55	39 240,51
17	Корректировка на время предлож-я, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		40 345,82	45 790,25	45 454,55	39 240,51
19	Корректировка на материал стен, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 731,99	43 958,64	43 636,36	37 670,89
21	Корректировка на транс. доступн., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 731,99	43 958,64	43 636,36	37 670,89
23	Корректировка на этаж, %		2,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%
24	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		39 506,63	41 760,71	43 636,36	35 787,34
25	Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		39 506,63	41 760,71	43 636,36	35 787,34
27	Корректировка на ремонт и состояние, %		-5655,00	-5655,00	-5655,00	-5655,00
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 851,63	36 105,71	37 981,36	30 132,34
29	Корректировка на уторговывание, %		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
30	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 075,79	33 145,04	34 866,89	27 661,49
31	Средняя стоимость, принятая для расчётов, руб./кв. м.		31 687,30			

В результате определения и внесения корректировок цены объектов-аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Корректировки на различия между объектом оценки и объектами сравнения представлены ниже:

1. Корректировка на время предложения. Учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение или близость даты действия цен предложения аналогов и даты оценки, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно 0.

2. Корректировка на материал стен. Капитальность зданий - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на сметную стоимость объекта. Помимо этого материал стен влияет на такие важные факторы как: звуко-, теплоизоляция, вследствие чего этот фактор необходимо учитывать. Корректировка на материал стен рассчитывается на основании статистических исследований опубликованных в издании ""Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры" под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 177, таблица 84, г. Екатеринбург:

Таблица № 14. Корректировочные коэффициенты на материал стен

Екатеринбург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,00	1,01
	кирпичные	1,00	1,00	1,01
	панельные/блочные	0,99	0,99	1,00

Поправка на материал стен применяется в размере, указанном на пересечении выбранных параметров.

3. Корректировка на транспортную доступность. Транспортная доступность влияет на стоимость объекта в пределах временных и материальных затрат на преодоление расстояния от объекта до экономического центра. Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют равнозначную транспортную доступность, вследствие чего поправочный коэффициент не вводится.

4. Корректировка на этаж. Помещения, расположенные на крайних этажах, менее востребованы, поскольку подвержены большему числу факторов воздействия окружающей среды, отсутствуют элементы благоустройства и т.д. Корректировка на этаж рассчитывается на основании статистических исследований опубликованных в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 204, г. Екатеринбург :

Таблица № 15. Корректировочные коэффициенты на этаж расположения

Екатеринбург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99
	средний этаж	1,05	1,00	1,04
	последний этаж	1,01	0,96	1,00

Поправка на этаж расположения применяется в размере значения пересечения выбранных параметров.

5. Корректировка на площадь. Поправка на площадь основана на предположении, что чем больше объект, тем стоимость 1 кв.м. меньше относительно его меньшего аналога. Поправка на общую площадь квартиры принята на основании статистических исследований опубликованных в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры" под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196, таблица 116:

Таблица № 16. Корректировочные коэффициенты на площадь

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Поправка на площадь применяется в размере, указанном на пересечении выбранных параметров.

6. Корректировка на ремонт и состояние. Отражает зависимость стоимости оцениваемых площадей от уровня произведенной в здании отделки. Оцениваемый объект недвижимости имеет черновую отделку (требуется капитальный ремонт), а все объекты-аналоги стандартную отделку.

Качество отделки зависит от применяемых при проведении ремонта технологий и материалов. Каждый вид отделки включает в себя определенный перечень работ и затрат, в зависимости от которых различают следующие виды отделки квартир:

1. Черновая отделка;
2. "Под чистовую";
3. Простая отделка;
4. Стандартная отделка;
5. Улучшенная отделка;
6. Евроотделка;
7. Отделка класса "люкс"

Величина поправки на качество отделки определяется расчетным путем, на основе сложившихся на дату оценки предложений ремонтно-строительных организаций по стоимости каждого вида отделки (данные взяты на основании личных переговоров и предложений с сайтов ремонтно-строительных организаций).

Стоимость отделки квартиры была определена с учетом технического состояния, которое рассчитывалось по физическому износу конструктивных элементов и физического износа в целом. В зависимости от давности проведения ремонта рассматривалось техническое состояние отделки. При этом учитывалось следующее:

- 1) отделка из более качественных и долговечных (евроотделка, отделка класса люкс) менее подвержена износу нежели простая и стандартная отделка;
- 2) с каждым последующим годом после проведения ремонта среднегодовой износ увеличивается.

Техническое состояние отделки в зависимости от давности проведения ремонта

Техническое состояние отделки	Давность проведения ремонта, год	Обозначение
Новое	0	Н
Отличное	2	О
Хорошее	5	Х
Удовлетворительное	9	У
Требуется капитальный ремонт	более 10	ТКР

Данные для корректировки на состояние отделки

Объект-аналог		Отделка класса "люкс"										Бероремонт										Улучшенная отделка										Стандартная отделка										ТКР	Под чистовую отделку
Объект оценки		Н	О	Х	У	ТКР	Н	О	Х	У	ТКР	Н	О	Х	У	ТКР	Н	О	Х	У	ТКР	Н	О	Х	У	ТКР	Н	О	Х	У	ТКР												
Отделка класса "люкс"	Н	0	1 284	3 183	5 187	8 985	6 628	7 526	8 673	10 155	12 368	9 853	10 618	11 762	12 643	14 135	11 664	12 261	13 054	13 782	14 984	13 077	13 559	14 253	14 978	15 713	18 709	15 936															
	О	-1 284	0	1 899	3 903	7 701	5 344	6 242	7 589	8 671	11 084	8 569	9 334	10 478	11 359	12 851	10 380	10 977	11 770	12 498	13 700	11 793	12 275	12 969	13 694	14 429	17 425	12 632															
	Х	-3 183	-1 899	0	2 004	5 802	3 445	4 343	5 690	6 972	9 185	6 670	7 435	8 579	9 460	10 942	8 481	9 078	9 871	10 599	11 801	9 894	10 376	11 070	11 795	12 530	15 526	10 753															
	У	-5 187	-3 903	-2 004	0	3 798	1 441	2 339	3 686	4 968	7 181	4 666	5 431	6 575	7 456	8 948	6 477	7 074	7 867	8 595	9 797	7 890	8 372	9 066	9 791	10 526	13 522	8 749															
	ТКР	-8 985	-7 701	-5 802	-3 798	0	-2 357	-1 459	-1 12	1 170	3 383	868	1 633	2 777	3 658	5 150	2 679	3 276	4 069	4 797	5 999	4 092	4 574	5 268	5 993	6 728		4 951															
Бероремонт	Н	-6 628	-5 344	-3 445	-1 441	2 357	0	898	2 245	3 527	5 740	3 225	3 990	5 134	6 015	7 507	5 036	5 633	6 426	7 154	8 356	6 449	6 931	7 625	8 350	9 085	12 081	7 308															
	О	-7 526	-6 242	-4 343	-2 339	1 459	-898	0	1 347	2 629	4 842	2 327	3 092	4 236	5 117	6 609	4 138	4 735	5 528	6 256	7 458	5 551	6 033	6 727	7 452	8 187	11 183	6 410															
	Х	-8 673	-7 589	-5 690	-3 686	112	-2 245	-1 347	0	1 282	3 495	980	1 745	2 889	3 770	5 262	2 791	3 388	4 181	4 909	6 111	4 204	4 686	5 380	6 105	6 840	9 836	5 063															
	У	-10 155	-8 871	-6 972	-4 968	-1 170	-3 527	-2 629	-1 282	0	2 213	-302	463	1 607	2 488	3 960	1 509	2 106	2 899	3 627	4 829	2 922	3 404	4 098	4 823	5 558	8 554	3 781															
	ТКР	-12 368	-11 084	-9 185	-7 181	-3 383	-5 740	-4 842	-3 495	-2 213	0	-2 515	-1 750	-606	275	1 767	-704	-107	686	1 414	2 616	709	1 191	1 885	2 610	3 345		1 568															
Улучшенная отделка	Н	-9 853	-8 569	-6 670	-4 666	-868	-3 225	-2 327	-980	302	2 515	0	765	1 909	2 790	4 282	1 811	2 408	3 201	3 929	5 131	3 224	3 706	4 400	5 125	5 860	8 856	4 083															
	О	-10 618	-9 334	-7 435	-5 431	-1 633	-3 980	-3 092	-1 745	-463	1 750	-765	0	1 144	2 025	3 517	1 046	1 643	2 436	3 164	4 366	2 459	2 941	3 635	4 360	5 095	8 091	3 318															
	Х	-11 762	-10 478	-8 575	-6 575	-2 777	-5 134	-4 236	-2 889	-1 607	606	-1 909	-1 144	0	881	2 373	-98	499	1 292	2 020	3 222	1 315	1 797	2 491	3 216	3 951	6 947	2 174															
	У	-12 643	-11 359	-9 460	-7 456	-3 658	-6 015	-5 117	-3 770	-2 488	-275	-2 790	-2 025	-881	0	1 492	-979	-382	411	1 139	2 341	434	916	1 610	2 335	3 070	6 066	1 293															
	ТКР	-14 135	-12 851	-10 942	-8 948	-5 150	-7 507	-6 609	-5 262	-3 980	-1 767	-4 282	-3 517	-2 373	-1 492	0	-2 471	-1 874	-1 081	-353	849	-1 058	-576	118	843	1 578		-199															
Стандартная отделка	Н	-11 664	-10 380	-8 481	-6 477	-2 679	-5 036	-4 138	-2 791	-1 509	704	-1 811	-1 046	98	979	2 471	0	597	1 390	2 118	3 320	1 413	1 895	2 589	3 314	4 049	7 045	2 272															
	О	-12 261	-10 977	-9 078	-7 074	-3 276	-5 633	-4 735	-3 388	-2 106	107	-2 408	-1 643	-499	382	1 874	-597	0	793	1 521	2 723	816	1 298	1 992	2 717	3 452	6 448	1 675															
	Х	-13 054	-11 770	-9 871	-7 867	-4 069	-6 426	-5 528	-4 181	-2 899	-686	-3 201	-2 436	-1 292	-411	1 081	-1 390	-793	0	728	1 930	23	505	1 199	1 924	2 659	5 655	882															
	У	-13 782	-12 498	-10 599	-8 595	-4 797	-7 154	-6 256	-4 909	-3 627	-1 414	-3 929	-3 164	-2 020	-1 139	353	-2 118	-1 521	-728	0	1 202	-705	-223	471	1 196	1 931	4 927	154															
	ТКР	-14 984	-13 700	-11 801	-9 797	-5 999	-8 356	-7 458	-6 111	-4 829	-2 616	-5 131	-4 366	-3 222	-2 341	-849	-3 320	-2 723	-1 930	-1 202	0	-1 907	-1 435	-731	-6	729		-1 048															
Простая отделка	Н	-13 077	-11 793	-9 894	-7 890	-4 092	-6 449	-5 551	-4 204	-2 922	-709	-3 224	-2 459	-1 315	-434	1 058	-1 413	-816	-23	705	1 907	0	482	1 176	1 901	2 636	5 632	859															
	О	-13 559	-12 275	-10 376	-8 372	-4 574	-6 931	-6 033	-4 686	-3 404	-1 191	-3 706	-2 941	-1 797	-916	576	-1 895	-1 298	-505	22	1 425	-482	0	694	1 419	1 419	5 150	377															
	Х	-14 253	-12 969	-11 070	-9 066	-5 268	-7 625	-6 727	-5 380	-4 098	-1 885	-4 400	-3 635	-2 491	-1 610	-118	-2 589	-1 992	-1 199	-471	731	-1 176	-694	0	725	1 460	4 456	-317															
	У	-14 978	-13 694	-11 795	-9 791	-5 993	-8 350	-7 452	-6 105	-4 823	-2 610	-5 125	-4 360	-3 216	-2 335	-843	-3 314	-2 717	-1 924	-1 196	6	-1 901	-1 419	-725	0	735	3 731	-1 042															
	ТКР	-15 713	-14 429	-12 530	-10 526	-6 728	-9 085	-8 187	-6 840	-5 558	-3 345	-5 860	-5 095	-3 951	-3 070	-1 578	-4 049	-3 452	-2 659	-1 931	-729	2 636	-2 153	-1 460	-735	0		-1 777															
Требуется капремонт	ТКР	-18 709	-17 425	-15 526	-13 522		-12 081	-11 183	-9 836	-8 554		-8 856	-8 091	-6 947	-6 066		-7 045	-6 448	-5 655	-4 927		-5 632	-5 150	-4 456	-3 731		0	1 127															
Под чистовую отделку	ИЧО	-13 936	-12 652	-10 753	-8 749	-4 951	-7 908	-6 410	-5 063	-3 781	-1 568	-4 083	-3 318	-2 174	-1 293	199	-2 272	-1 675	-882	-154	1 048	-859	-377	317	1 042	1 777	-1 127	0															

На основании данных представленной таблицы, применяем поправку в размере 5 655 руб/кв.м для всех объектов-аналогов. Данная поправка характерна для отношения стоимости объекта требующего капитального ремонта к объекту имеющему стандартную отделку в хорошем состоянии.

7. Поправка на уторговывание. При заключении сделок купли-продажи обычно имеет место уступка в цене, то есть "уторговывание". Поправка на торг принята на основании статистических исследований опубликованных в издании "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018 г., стр. 278, таблица 209.

Таблица № 17. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Таблица 209			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	9,1%	10,7%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	8,1%	9,5%
3. Массовое современное жилье	7,6%	7,0%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	8,4%	10,3%

Для оцениваемых жилых помещений, в соответствии с таблицей, применяется среднее значение скидки на торг для п. 3 "Массовое современное жилье", размер поправочного коэффициента составляет 7,6%.

После внесения поправок, различия между объектом оценки и аналогами незначительны, поэтому рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта принимаем равную средней между аналогами.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемых объектов жилого назначения, определенная сравнительным подходом, составляет:

Таблица №18. Рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемых площадей жилого назначения, сравнительным подходом

Наименование объекта	Этаж расположения	Диапазон анализируемых площадей площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
Площади жилого назначения в однокомнатных квартирах на средних этажах	средние этажи	от 36,3 до 41,3	34 758,9
Площади жилого назначения в однокомнатных квартирах на последних этажах	последние этажи	от 36,3 до 41,3	32 784,5
Площади жилого назначения в двухкомнатных квартирах на средних этажах	средние этажи	от 51,8 до 57,3	34 615,6
Площади жилого назначения в двухкомнатных квартирах на последних этажах	последние этажи	от 51,8 до 57,3	32 569,8

Площади жилого назначения в трехкомнатных квартирах на средних этажах	средние этажи	от 65,8 до 68,2	33 658,1
Площади жилого назначения в трехкомнатных квартирах на последних этажах	последние этажи	от 65,8 до 68,2	31 687,3

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, определенная сравнительным подходом, составляет:

Таблица №19. Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов рассчитанная сравнительным подходом

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	41,20	34 758,91	1 432 067
2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	41,20	34 758,91	1 432 067
3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	41,30	34 758,91	1 435 543
4. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	41,20	34 758,91	1 432 067
5. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	41,30	34 758,91	1 435 543
6. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	41,20	34 758,91	1 432 067
7. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	41,20	34 758,91	1 432 067
8. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	41,30	34 758,91	1 435 543
9. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	41,20	32 784,50	1 350 721
10. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	65,80	33 658,07	2 214 701

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

11. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	55,40	34 615,62	1 917 706
12. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	55,40	34 615,62	1 917 706
13. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	55,40	34 615,62	1 917 706
14. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	68,20	33 658,07	2 295 480
15. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	55,40	34 615,62	1 917 706
16. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	55,40	34 615,62	1 917 706
17. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	55,40	34 615,62	1 917 706
18. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	55,40	34 615,62	1 917 706
19. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	68,20	31 687,30	2 161 074
20. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2730	55,40	32 569,84	1 804 369
21. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2731	55,40	32 569,84	1 804 369
22. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2739	57,30	34 615,62	1 983 475
23. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2742	56,90	34 615,62	1 969 629
24. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2743	51,80	34 615,62	1 793 089

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

25. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2747	57,30	34 615,62	1 983 475
26. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2750	56,90	34 615,62	1 969 629
27. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2755	57,30	34 615,62	1 983 475
28. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2758	56,90	34 615,62	1 969 629
29. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2763	57,30	34 615,62	1 983 475
30. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2766	56,90	34 615,62	1 969 629
31. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2771	57,30	34 615,62	1 983 475
32. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2774	56,90	34 615,62	1 969 629
33. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2775	51,80	34 615,62	1 793 089
34. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2782	56,90	34 615,62	1 969 629
35. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2786	51,80	34 615,62	1 793 089
36. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 36,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2788	36,30	34 758,91	1 261 748
37. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2790	56,90	34 615,62	1 969 629
38. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	51,80	34 615,62	1 793 089

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

39. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	57,30	34 615,62	1 983 475
40. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	56,90	34 615,62	1 969 629
41. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	51,80	34 615,62	1 793 089
42. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	57,30	34 615,62	1 983 475
43. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	56,90	34 615,62	1 969 629
44. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	51,80	34 615,62	1 793 089
45. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	57,30	34 615,62	1 983 475
46. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	56,90	32 569,84	1 853 224
47. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	57,30	32 569,84	1 866 252
48. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	55,40	34 615,62	1 917 706
49. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	55,40	34 615,62	1 917 706
50. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	65,80	33 658,07	2 214 701
51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	55,40	34 615,62	1 917 706
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	55,40	34 615,62	1 917 706

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	55,40	32 569,84	1 804 369
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	41,20	34 758,91	1 432 067
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	41,20	34 758,91	1 432 067
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	41,20	34 758,91	1 432 067
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	41,20	34 758,91	1 432 067
58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	41,20	34 758,91	1 432 067
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	41,20	34 758,91	1 432 067
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	41,30	32 784,50	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	41,20	32 784,50	1 350 721

7.2. Согласование (обобщение) результатов примененных подходов оценки

Итоговая стоимость определяется как сумма стоимостей, полученных соответствующими подходами, умноженная на весовые коэффициенты. Одним из методов для определения весов различных подходов является применение шести критериев оценки преимуществ или недостатков каждого подхода. К ним относятся: достоверность информации; полнота информации; способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта; допущения, принятые в расчетах.

Стоимость объекта оценки (V) определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3$$

где: V_1 , V_2 , V_3 – стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.

Q_1 , Q_2 , Q_3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов применялся сравнительный подход, а отказ от затратного и доходного подходов обоснован. Вследствие чего, результат полученный сравнительным подходом и будет итоговым результатом рыночной стоимости объектов.

Вес каждого подхода, использованного в расчетах, определен в Таблице 20.

Таблица №20. Расчет удельных весов.

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	не применялся	100,0%	не применялся
Полнота информации	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать конъюнктуру рынка	не применялся	100,0%	не применялся
Способность учитывать размер, доходность объекта	не применялся	100,0%	не применялся
Допущения, принятые в расчетах	не применялся	100,0%	не применялся
Весовые показатели достоверности метода	0,0%	100,0%	0,0%

Расчёты по определению рыночной стоимости объектов оценки, отражены в Таблице 21:

Таблица №21. Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Результат с учетом веса, руб.
<i>Весовая доля</i>	<i>0,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>1,000</i>
1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	не применялся	1 435 543	не применялся	1 435 543

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

40. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	не применялся	1 969 629	не применялся	1 969 629
41. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
42. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	не применялся	1 983 475	не применялся	1 983 475
43. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	не применялся	1 969 629	не применялся	1 969 629
44. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	не применялся	1 793 089	не применялся	1 793 089
45. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	не применялся	1 983 475	не применялся	1 983 475
46. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	не применялся	1 853 224	не применялся	1 853 224
47. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	не применялся	1 866 252	не применялся	1 866 252
48. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
49. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
50. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	не применялся	2 214 701	не применялся	2 214 701
51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	не применялся	1 917 706	не применялся	1 917 706
53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	не применялся	1 804 369	не применялся	1 804 369
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	не применялся	1 432 067	не применялся	1 432 067
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	не применялся	1 354 000	не применялся	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	не применялся	1 350 721	не применялся	1 350 721

7.3. Обоснование границ интервала рыночной стоимости объектов оценки.

Статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке.

Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы №2 и рисунка №4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И. :

1. Объект оценки расположен на территории города Лесной Свердловской области в соответствии с таблицей №2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является низкой.
2. Объекты оценки представлены жилыми помещениями. Для данных объектов характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице №2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 20\%$.
4. В рамках настоящего Отчета, при расчете рыночной стоимости, использовался сравнительный подход, при использовании которого использовалась информация источников рынка недвижимости и было применено некоторое количество поправочных коэффициентов, поэтому качество исходной информации можно оценить как среднее. В связи с этим, согласно рис. 4 рекомендаций, значение данного критерия принимается в размере 1,0.
5. Итоговый интервал определяется в соответствии с формулой (2) указанных рекомендаций:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 20\%$.

8. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

Для расчета ликвидационной стоимости оцениваемого имущества предварительно была определена рыночная стоимость (C_p) указанного имущества. Однако стоимость при вынужденной продаже в случае, если должник не сможет обслуживать долг и залог перейдет к банку, представляет собой денежную сумму, которая может быть реально получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и (или) реализации при вынуждающих обстоятельствах, как то продажа имущества срочно в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится. Осуществить сделку купли продажи в таких условиях можно лишь существенно снизив цену предложения. Это учитывает поправочный коэффициент K_l .

Стоимость объекта оценки в условиях вынужденной продажи и сокращенного срока экспозиции (C_l) определена по формуле:

$$C_l = C_p * K_l$$

Значение коэффициента K_l дифференцировано в зависимости от степени ликвидности вида имущества, под которой в данном случае понимается длительность нормального для такого имущества срока рыночной экспозиции. То есть чем дольше такой срок, тем менее ликвиден тот или иной вид имущества.

Предполагаемый срок продажи оцениваемого имущества принят оценщиком равным 2 месяцам с учетом сроков исполнительного производства и требований, предъявляемых к оценкам предметов залога. За этот период необходимо подготовить продажу имущества: привести в порядок правоустанавливающие и сопроводительные документы, которые позволят зарегистрировать затем право новому собственнику. Типичный срок рыночной экспозиции при продаже недвижимого имущества принято на основании данных официального сайта (www.urp.ru) Региональной Ассоциации "Уральская Палата Недвижимости" и составляет 140 дней или 4,52 месяцев. Далее при сравнении среднего срока рыночной экспозиции и остающегося на продажу имущества срока получаем дефицит времени для нормальной продажи имущества по рыночным ценам, который представлен в таблице 22:

Таблица 22.

Вид актива	Предполагаемый срок продажи имущества, мес.	Средний срок продажи имущества, мес.	Дефицит времени, мес.
Объект недвижимости	2	4,52	2,52

Дальнейшие рассуждения о том, на сколько может повлиять на стоимость объекта сокращение его срока нормальной экспозиции на рынке, основаны на представлениях рыночного спекулянта. То есть гипотетический спекулянт покупает имущество на этапе до окончания среднего срока рыночной экспозиции такого имущества с расчетом продолжения срока продажи такого имущества и дальнейшей реализации его по рыночным ценам. В действительности покупателем имущества выступит, скорее всего, его конечный потребитель - тот предприниматель, который будет использовать имущество для извлечения прибыли. Однако поскольку решение о покупке будет им приниматься в условиях недостаточного периода маркетинга, рассуждения такого инвестора можно сравнить с поведением рыночного спекулянта.

Скидку от рыночной цены покупатель (инвестор) захочет обязательно получить из-за недостаточного периода времени для исследования имущества (получения представления о его качественном состоянии, экономике возможного производства, периоде, необходимом для начала производства, точной величине дополнительных инвестиций и других параметрах), то есть принятие решения о такой покупке для инвестора связано с повышенным уровнем риска.

Исходя из вышесказанного величина скидки за сокращенный срок продажи имущества получена, как коэффициент текущей стоимости тех денежных средств (рыночной цены объекта), которые были бы получены по истечении нормального периода рыночной выдержки с учетом риска их получения, рассматриваемого на дату принятия решения о покупке по формуле:

$$K_n = \frac{1}{(1 + r)^n}$$

где:

Кл – коэффициент текущей стоимости (поправочный коэффициент для расчета стоимости в условиях вынужденной продажи и сокращенного срока экспозиции);

г - ставка дисконта годовая;

n - число периодов (лет).

Ставка дисконтирования для исчисления коэффициента текущей стоимости получена кумулятивно и включает в себя безрисковую составляющую и поправки на риск вложения в данный вид имущества.

В качестве безрисковой ставки принята ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает "фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого бы то ни было риска невозврата". В качестве безрисковой ставки могут быть приняты индексы государственных облигаций.

В качестве ставок рынка государственных краткосрочных облигаций (ГКО) - облигаций федерального займа (ОФЗ) Центральный банк Российской Федерации рекомендует использовать ставки бескупонной доходности, которые публикуются на сайте Банка России по адресу: www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp.

Ставка бескупонной доходности представляет собой общепринятый способ описания временной структуры процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками, в том числе сходного кредитного качества. Кривая бескупонной доходности по государственным ценным бумагам (G-кривая) является одним из главных индикаторов состояния финансового рынка и базовым эталоном для оценки различных облигаций и иных финансовых инструментов.

Таким образом, проанализируем ставку бескупонной доходности по состоянию на дату оценки.

Таблица №23. Ставки бескупонной доходности по состоянию на дату оценки

Дата оценки	Дата, по состоянию на которую установлено значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций	Срок до погашения, лет	Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)
"09" сентября 2021 года	"09" сентября 2021 года	30	7,72

Поправка на риски исполнительного производства определена экспертно в размере 5% и учитывает риск инвестора, который возникает при возможной отмене судебного акта или оспаривании действий банка и возвращение сторон в то состояние, котором они находились до совершения сделки.

Поправка на имущественные риски связана с риском как физической утраты имущества (неисправимое повреждение объектов), так и подтверждающих документов. Данная поправка принимается равной среднему тарифу по страхованию подобных объектов по полному пакету (от всех видов рисков, в том числе удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю) и составляет - 0,714% (Источник информации: Журнал «Эксперт», https://expert.ru/ratings/table_30506/).

Таблица №24. Расчёт значения страховой премии

Базовые тарифные ставки страхования имущества физлиц в страховых компаниях (с осмотром/без осмотра), в						процентах от страховой суммы*
Компания	Страхование строений	Страхование квартир с отделкой	Страхование квартир с отделкой и оборудованием	Страхование домашнего имущества	Страхование изделий из драгоценных металлов и камней, эксклюзивных вещей и предметов	Страхование гражданской ответственности на случай причинения ущерба чужой собственности (страховая сумма 50 000 долларов)
"АльфаСтрахование"***	0,4-1,4	0,3-0,6	0,3-0,6	0,5-0,8	1,5-2,0	0,2-0,4
Страховой дом ВСК*****	0,3-1,2/0,4-1,3	0,2-0,4/0,4	0,4-0,7/1,5	0,9/2,4	1****	0,8
"Ингосстрах"	0,3-1,4	0,3-1,6	0,3-1,7	0,5-1,5	***	0,4-1,5
НАСТА	0,1-1	0,2-0,6	0,2-0,6	0,2-1,05	--	нет данных
"Прогресс-Нева"****	0,5-1	0,24	0,24	0,4-0,6	2*****	0,70
"РЕСО-Гарантия"	0,4-0,6	0,16-0,4	0,13	0,6-0,9	1,5-1,8	0,50
РОСНО	0,4-1,15*****	0,5****	0,5****	0,65-1,05 (0,85-2,0)	***	0,8-0,9
"УралСиб"***	0,6-1,1 (0,45-0,6)*****	0,6-1	0,8-1	0,8-1 (2-2,4)*****	1-4	0,8-1
Итого						0,714

Еще одной составляющей ставки дисконтирования является **поправка на риск воспрепятствования получению банком имущества в результате недобросовестных действий со стороны заемщика или третьих лиц.**

Анализ риска воспрепятствования продаже приведен в таблице 25.

Таблица 25.

Вид риска	Уровень риска					Определение максимального риска (уровень риска 25)
	5	10	15	20	25	
Умышленная порча имущества (разборка)		1				Имущество разобрано на запчасти и восстановлению не подлежит
Укрывание объекта залога			1			Нет доступа к имуществу
Непредставление документации				1		Документы на имущество утеряны
Количество наблюдений	3	1	1	1	0	
Взвешенная сумма	45	10	15	20	0	
Сумма взвешенных	45					
Количество факторов	3					
Средневзвешенная величина	15,00					

Результаты расчетов ставки дисконтирования и коэффициента для расчета ликвидационной стоимости с учетом дефицита времени для нормальной продажи имущества сведены в таблице 26:

Таблица 26.

Вид актива	Объекты недвижимости
Дефицит времени, месяцев	2,52
Безрисковая ставка, %	7,72
Надбавка за риски исполнительного производства, %	5,0
Надбавка за имущественные риски, %	0,714
Надбавка за риск воспрепятствования продаже, %	15,00
Ставка дисконта, % годовых	28,43
Ставка дисконта, % в месяц	2,37
Кл	0,943

Также при определении стоимости имущества необходимо учитывать стоимость затрат на обеспечение сохранности объектов оценки.

Стоимость хранения имущества определена как стоимость услуги ответхранения материального имущества (1,0% от рыночной стоимости имущества в месяц).

Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества приведена в таблице 27:

Таблица 27.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с округлением, руб.	Кл	Стоимость в условиях вынужденной продажи, руб.	Ответхранение, (2 месяца), руб.	Ликвидационная стоимость, с округлением, руб.
1	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
2	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
3	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	1 435 543	0,942	1 352 281	28 710,9	1 324 000,0
4	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
5	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	1 435 543	0,942	1 352 281	28 710,9	1 324 000,0
6	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

7	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
8	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	1 435 543	0,942	1 352 281	28 710,9	1 324 000,0
9	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	1 350 721	0,942	1 272 379	27 014,4	1 245 000,0
10	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	2 214 701	0,942	2 086 248	44 294,0	2 042 000,0
11	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
12	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
13	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
14	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	2 295 480	0,942	2 162 343	45 909,6	2 116 000,0
15	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
16	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
17	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
18	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
19	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	2 161 074	0,942	2 035 732	43 221,5	1 993 000,0

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

20	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2730	1 804 369	0,942	1 699 716	36 087,4	1 664 000,0
21	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2731	1 804 369	0,942	1 699 716	36 087,4	1 664 000,0
22	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2739	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
23	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2742	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
24	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2743	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
25	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2747	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
26	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2750	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
27	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2755	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
28	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2758	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
29	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2763	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
30	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2766	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
31	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2771	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
32	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2774	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

33	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2775	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
34	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2782	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
35	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2786	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
36	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 36,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2788	1 261 748	0,942	1 188 567	25 235,0	1 163 000,0
37	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2790	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
38	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2791	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
39	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2795	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
40	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2798	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
41	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2799	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
42	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2803	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0
43	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2806	1 969 629	0,942	1 855 390	39 392,6	1 816 000,0
44	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 51,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2807	1 793 089	0,942	1 689 090	35 861,8	1 653 000,0
45	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2811	1 983 475	0,942	1 868 434	39 669,5	1 829 000,0

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

46	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	1 853 224	0,942	1 745 737	37 064,5	1 709 000,0
47	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	1 866 252	0,942	1 758 009	37 325,0	1 721 000,0
48	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
49	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
50	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	2 214 701	0,942	2 086 248	44 294,0	2 042 000,0
51	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
52	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	1 917 706	0,942	1 806 479	38 354,1	1 768 000,0
53	Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	1 804 369	0,942	1 699 716	36 087,4	1 664 000,0
54	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
55	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
56	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
57	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
58	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

59	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	1 432 067	0,942	1 349 007	28 641,3	1 320 000,0
60	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	1 354 000	0,942	1 275 468	27 080,0	1 248 000,0
61	Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	1 350 721	0,942	1 272 379	27 014,4	1 245 000,0
ИТОГО:						100 350 000

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

100 350 000

(Сто миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

9. Итоговое заключение о стоимости объектов оценки.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете подходах к оценке, рыночная стоимость недвижимого имущества жилого назначения, принадлежащего на праве собственности ООО "Строй Сити" и расположенного по адресу: РФ, Свердловская область, г. Лесной, ул. Ленина, д. 132, по состоянию на дату оценки: "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

108 845 000

(Сто восемь миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2673	1 432 000
2. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2681	1 432 000
3. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2683	1 436 000
4. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2685	1 432 000
5. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2687	1 436 000
6. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2689	1 432 000
7. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2693	1 432 000
8. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2695	1 436 000
9. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2697	1 351 000
10. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2704	2 215 000
11. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2706	1 918 000
12. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2710	1 918 000
13. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2714	1 918 000
14. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2717	2 295 000
15. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2719	1 918 000
16. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2722	1 918 000
17. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2723	1 918 000
18. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2726	1 918 000
19. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 68,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2729	2 161 000

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

46. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 56,9 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2814	1 853 000
47. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 57,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2819	1 866 000
48. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2822	1 918 000
49. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2823	1 918 000
50. Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 65,8 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2824	2 215 000
51. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2834	1 918 000
52. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2839	1 918 000
53. Квартира двухкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 55,4 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2851	1 804 000
54. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2856	1 432 000
55. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2860	1 432 000
56. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2864	1 432 000
57. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2868	1 432 000
58. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2872	1 432 000
59. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2876	1 432 000
60. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,3 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2878	1 354 000
61. Квартира однокомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 41,2 кв.м., кадастровый номер 66:54:0101005:2880	1 351 000

** Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составляет $\pm 20\%$ (см. Раздел 7.4. настоящего Отчета).*

Ликвидационная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки - "09" сентября 2021 года, составляет (с округлением):

100 350 000

(Сто миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

Специалист – оценщик _____ Черкасов Дмитрий Сергеевич

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (ст. 12 Федерального Закона от 29. 07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации).

Утверждаю:

Коммерческий директор

ООО "Эксперт-Ком"

Д. С. Черкасов

"09" сентября 2021 года

10. Список источников информации и литературы

1	А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов Экономика недвижимости Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
2	Грязнова А.Г., Федотова М.А."Оценка недвижимости". М.: "Финансы и статистика" 2007.
3	Иванова Е.Н. "Оценка недвижимости". М.: "КноРус", 2008.
4	Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. М.: "Экмос" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2000 г.
5	Стоимость компаний: оценка и управление. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж.– 1999г.
6	Оценка стоимости компании.- М.: Издательский дом «Вильямс», 2003 год.
7	Интернет источники: Сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/ Сайт Министерства экономики Свердловской области Сайт РГА "УПН" www.upn.ru Сайт "Яндекс-Карты" http://maps.yandex.ru/ Интернет-портал "Екатеринбург Онлайн" (www.e1.ru) Сайт "Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" (www.rosreestr.ru) Сайт Свободной энциклопедии "Википедия" http://ru.wikipedia.org/

Нормативные документы:

1	Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции)
2	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.15 г.
3	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №298 от 20.05.15 г.
4	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №299 от 20.05.15 г.
5	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014г.
6	Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости" (ФСО №12) утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №721 от 17 ноября 2016 года
7	Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» "Оценка недвижимости" утвержденные 15.08.2008г. Протокол № 78 от 15.08.2008г. (с актуальными изменениями и дополнениями).

ПРИЛОЖЕНИЯ

1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93435135 от 26.07.2021г.
---	---

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

[illegible]

Отчет №702-21/Н-2 от "09" сентября 2021 года

48	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438360 от 26.07.2021г.
49	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438527 от 26.07.2021г.
50	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438948 от 26.07.2021г.
51	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438831 от 26.07.2021г.
52	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438774 от 26.07.2021г.
53	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438786 от 26.07.2021г.
54	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93438980 от 26.07.2021г.
55	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439198 от 26.07.2021г.
56	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439231 от 26.07.2021г.
57	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439228 от 26.07.2021г.
58	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439314 от 26.07.2021г.
59	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439317 от 26.07.2021г.
60	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93432878 от 26.07.2021г.
61	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-93439544 от 26.07.2021г.
62	Акт комиссионного обследования (осмотра) жилых и нежилых помещений, расположенных по адресу: 624202, Свердловская область, городской округ "Город Лесной", г.Лесной, ул.Ленина, д.132, от 02.09.2021г.
63	Информация о объектах-аналогах
64	Копия Свидетельства №763 от 07.09.2007 г. (Черкасов Д.С.) действительного члена «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков».
65	Копия страхового полиса (Черкасов Д.С.) №700-0002348-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 10 млн. руб.).
66	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 021445-1 от 11.06.2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
67	Копия полиса страхования ответственности (ООО "Эксперт-Ком") Страховой компании "Гелиос", Полис №700-0002350-05514 от 15.06.2021г., период страхования с 13.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 100 млн. руб.).